



TUGAS AKHIR - RP 141501

PENGENDALIAN KEGIATAN RETAIL PADA ZONA PERUMAHAN PONDOK KELAPA JAKARTA TIMUR

JOSHUA ARGENTINO TAMPUBOLON
NRP 3613 100 027

Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2017



TUGAS AKHIR - RP14-1501

PENGENDALIAN KEGIATAN RETAIL PADA ZONA PERUMAHAN PONDOK KELAPA JAKARTA TIMUR

JOSHUA ARGENTINO TAMPUBOLON
NRP. 3613 100 027

Dosen Pembimbing
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2017



FINAL PROJECT - RP14-1501

THE CONTROL OF RETAIL ACTIVITIES ON RESIDENTIAL ZONE IN PONDOK KELAPA EAST JAKARTA

JOSHUA ARGENTINO TAMPUBOLON
NRP. 3613 100 027

Supervisor
Putu Gde Ariastita, ST., MT.

DEPARTEMENT URBAN AND REGIONAL PLANNING
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2017

LEMBAR PENGESAHAN
PENGENDALIAN KEGIATAN RETAIL PADA ZONA
PERUMAHAN PONDOK KELAPA, JAKARTA TIMUR

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada

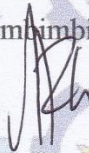
Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

JOSHUA ARGENTINO

NRP. 3613 100 027

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:



Putu Gde Ariastita ST., MT.

NIP. 197804022005011003



PENGENDALIAN KEGIATAN RETAIL PADA ZONA PERUMAHAN PONDOK KELAPA JAKARTA TIMUR

Nama Mahasiswa : Joshua Argentino Tampubolon
NRP : 3613100027
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP-ITS
Dosen Pembimbing : Putu Gde Ariastita, ST . MT

ABSTRAK

Koridor Jl.Raya Pondok Kelapa ditetapkan sebagai zona perumahan didalam RDTR dan PZ di BWP Duren Sawit. Dengan keberadaan retail yang berkembang pesat ternyata membuat dampak negatif. dapat dikatakan bahwa RDTR dan PZ sebagai instrumen pengendalian belum mampu mengakomodasi kegiatan retail dengan baik.

Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan matriks pengendalian kegiatan retail pada zona perumahan Pondok Kelapa, Jakarta Timur. Adapun untuk mendapatkan tujuan tersebut terdapat sasaran-sasaran penelitian yaitu Menganalisa karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail, Mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang pada di zona perumahan, Merumuskan preferensi stakeholder untuk pengaturan kegiatan retail di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, dan Merumuskan matriks pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan pengendalian pada beberapa jenis kegiatan retail, serta terdapat beberapa jenis kegiatan retail yang belum terakomodasi dalam pengendalian tata ruang yang ada. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang diizinkan dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah ATM, apotik, dan klinik. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang terbatas dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa adalah minimarket, lembaga keuangan, dan pangkas rambut. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang bersyarat dalam pengaturannya dalam di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah

pertokoan, warnet, dan tempat makan. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang dilarang dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah toko elektronik, pusat perbelanjaan, hypermarket, jasa bangunan, perawatan, perbaikan, renovasi barang, toko buku, dan toko handphone.

Kata kunci : *retail, zona perumahan, pengendalian pemanfaatan lahan.*

THE CONTROL OF RETAIL ACTIVITIES ON RESIDENTIAL ZONE IN PONDOK KELAPA EAST JAKARTA

Name : Joshua Argentino Tampubolon
NRP : 3613100027
Departmen : Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP-ITS
Supervisor : Putu Gde Ariastita, ST . MT

ABSTRACT

The Pondok Kelapa Road Corridor is designated as a residential zone within the RDTR and PZ at BWP Duren Sawit. With the existence of a rapidly growing retail turned out to make a negative impact. It can be said that RDTR and PZ as control instruments have not been able to accommodate retail activities.

The purpose of this research is to formulate the controlling matrix of retail activity in residential zone of Pondok Kelapa, East Jakarta. As for getting these goals there are research targets that Analyze the characteristics and impacts caused by retail activities, Identify potential retail activities in the residential zones, Formulate stakeholder preferences for the regulation of retail activities in residential zones on the Jalan Raya Pondok Kelapa corridor, and Formulate a retail controls matrix on the Jalan Raya Pondok Kelapa corridor.

The results showed that there are different controls on some types of retail activities, and there are several types of retail activities that have not been accommodated in the existing spatial control. Activities included in the category of utilization permitted in its arrangement in the Corridor of Jalan Raya Pondok kelapa are ATMs, pharmacies, and clinics. Activities included in the limited utilization category in its arrangement in the Pondok Kelapa Highway Corridor are minimarkets, financial institutions, and barber. Activities included in the category of conditional utilization in its arrangement in the Corridor of Jalan Raya Pondok kelapa are shops, cafés and eating places. Activities included in the category of utilization prohibited in its arrangement in the Corridor of Jalan Raya Pondok kelapa are electronic stores, shopping centers,

hypermarkets, building services, maintenance, repair, renovation of goods, bookstores, and handphone.

Kata kunci : *retail, residential zone, landuse control, landuse utilization.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Berkat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir dengan judul **“Pengendalian Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan Pondok Kelapa Jakarta Timur”**. Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata-1 di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.

Dalam kesempatan ini penulis mendapat banyak saran, dorongan, dan bimbingan. Oleh karena itu dengan segala hormat dan kerendahan hati, perkenankan penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas bimbingan dan kasih setia-Nya dalam pengerjaan tugas ini
2. Bapak Putu Gde Ariasita, ST., MT. Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan arahan bagi penulis dalam pengerjaan tugas mata kuliah ini
3. Keluarga tercinta mulai dari papa, mama, Kakak Margareth, dan adek Yohanes yang terus memberikan doa dan dukungan selama pengerjaan Tugas akhir ini
4. Teman-teman “Osteon” PWK ITS 2013 yang sudah saling mendukung dan mendoakan
5. Teman-teman Naposo HKBP Manyar Surabaya yang selalu membawa kedalam doa segala pergumulan dalam pengerjaan Tugas Akhir ini

Penulis merasa bahwa dalam penyusunan laporan ini masih menemui beberapa kesulitan dan hambatan, disamping itu juga menyadari bahwa penulisan laporan ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan lainnya, maka dari itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak.

Akhir kata, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan karunia-Nya dan membalas segala amal budi serta kebaikan pihak-pihak

yang telah membantu penulis dalam penyusunan laporan ini dan semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan

Surabaya, Juli 2017

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	3
1.3 Tujuan dan Sasaran	3
1.4 Ruang Lingkup	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Hasil yang Diharapkan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perubahan Pemanfaatan Lahan	9
2.1.1 Gejala Perubahan Pemanfaatan Lahan	10
2.1.2 Tipe Perubahan Pemanfaatan Lahan	10
2.2 Peraturan Zonasi Sebagai Alat Pengendalian	13
2.2.1 Ketentuan Kegiatan & Penggunaan Lahan	14
2.3 Jenis-jenis Kegiatan Retail	16
2.3.1 Kegiatan Retail Berdasarkan Apa Yang Dijual.....	20
2.3.2 Kegiatan Retail Berdasarkan Lingkup Konsumen yang Dilayani	21
2.3.3 Kegiatan Retail Berdasarkan Pelayanan	24
2.3.4 Kegiatan Retail Berdasarkan Sarana yang Digunakan	25
2.4 Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan...	27
2.4.1 Standar Jenis sarana Kegiatan Retail Pada Kawasan Perumahan	27

2.4.2	Standar Jenis sarana Kegiatan Retail Pada Kawasan Perumahan Berdasarkan Kebutuhan Ruang dan Lahan.....	28
2.5	Sintesa Kajian Pustaka	33
BAB III METODE PENELITIAN.....		37
3.1	Pendekatan Penelitian.....	37
3.2	Jenis Penelitian	37
3.3	Variabel Penelitian	38
3.4	Populasi dan Sampel.....	39
3.5	Metode Pengambilan Data.....	40
3.5.1	Data Primer	40
3.5.2	Data Sekunder	41
3.6	Teknik Analisa yang Akan Dilakukan	42
3.6.1	Menganalisa Karakteristik dan Dampak Yang Ditimbulkan Oleh Kegiatan Retail	42
3.6.2	Mengidentifikasi Kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Zona Perumahan	44
3.6.3	Merumuskan Preferensi Stakeholder untuk Matriks Pengendalian Kegiatan Retail di Zona Perumahan Pondok Kelapa	44
3.6.4	Merumuskan Matriks Pengendalian Kegiatan Retail pada Zona Perumahan Pondok Kelapa	47
3.7	Tahapan Penelitian	48
3.8	Kerangka Pemikiran Studi.....	49
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN		51
4.1	Gambaran Umum Wilayah Penelitian	51
4.1.1	Orientasi Wilayah Penelitian	51
4.1.2	Kondisi geografis wilayah studi	55
4.1.3	Aksesibilitas	60
4.2	Analisis Karakteristik dan Dampak yang Ditimbulkan oleh Kegiatan Retail	62

4.3	Identifikasi Kegiatan Retail yang Berpotensi Berkembang di Zona Perumahan.....	101
4.4	Merumuskan Preferensi Stakeholder untuk Pengaturan Kegiatan Retail pada Zona Perumahan	101
4.5	Merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.....	113
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		121
5.1	Kesimpulan	121
5.2	Saran.....	122
DAFTAR PUSTAKA		123
LAMPIRAN.....		125
BIODATA PENULIS.....		177

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Peta Wilayah Studi	5
Gambar 2. 1 Jenis Retail menurut Site Plan	18
Gambar 2. 2 Jenis Retail menurut Site Plan	19
Gambar 2. 3 Jenis Retail menurut Site Plan	19
Gambar 2. 4 Jenis Retail menurut Site Plan	20
Gambar 3. 1 Kerangka Berpikir	49
Gambar 4. 1 Peta orientasi wilayah studi	53
Gambar 4. 2 Kantor Kelurahan Pondok Kelapa	56
Gambar 4. 3 Kantor Polsek Pondok Kelapa	56
Gambar 4. 4 Restoran dengan brand terkenal	58
Gambar 4. 5 Restoran KQ-5.....	59
Gambar 4. 6 Ruko	59
Gambar 4. 7 Minimarket	60
Gambar 4. 8 Toko Material	60
Gambar 4. 9 Angkutan Umum Mikrolet M-29.....	61
Gambar 4. 10 Angkutan Umum Taksi konvensional	62
Gambar 4. 11 Peta Rencana Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	65
Gambar 4. 12 Peta Perubahan Pemanfaatan Lahan	73
Gambar 4. 13 Peta Persebaran Toko.....	77
Gambar 4. 14 Peta Persebaran Jasa Bangunan	79
Gambar 4. 15 Peta Persebaran Tempat Makan	81
Gambar 4. 16 Peta Persebaran Jasa Keuangan	83
Gambar 4. 17 Peta Persebaran Supermarket, Minimarket, dan Toko	85
Gambar 4. 18 Peta Persebaran Jasa	87
Gambar 4. 19 Peta Persebaran Fasilitas Kesehatan	89
Gambar 4. 20 Peta Dampak Kegiatan Retail	93
Gambar 4. 21 Angkutan Umum Parkir Sembarangan	95
Gambar 4. 22 Peta Titik Kemacetan.....	97
Gambar 4. 23 Peta Dampak Retail	99

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Standar Kegiatan Retail	31
Tabel 2. 2 Sintesa Kajian Pustaka	34
Tabel 3. 1 Variabel, dan Definisi Operasional.....	38
Tabel 3. 2 Survei Instansi	41
Tabel 3. 3 Variabel Sasaran 1	44
Tabel 3. 4 Model Matriks ITBX.....	47
Tabel 4. 1 Daftar Kegiatan Perdagangan dan Jasa	57
Tabel 4. 2 Karakteristik Kegiatan Retail pada Koridor Jalan Raya Pondok kelapa (dari arah kalimalang-BKT)	67
Tabel 4. 3 Karakteristik Kegiatan Retail pada Koridor Jalan Raya Pondok kelapa (dari arah BKT-Kalimalang)	69
Tabel 4. 4 Karakteristik Kegiatan Retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	76
Tabel 4. 5 Jumlah Tarikan pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	91
Tabel 4. 6 Hasil Analisis Delphi Tahap 1	103
Tabel 4. 7 Hasil Analisis Delphi Tahap 2	109
Tabel 4. 8 Arahan Pengendalian Kegiatan Retail	115

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1.....	125
LAMPIRAN 2.....	140
LAMPIRAN 3.....	155
LAMPIRAN 4.....	170

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Didalam Peraturan Zonasi memuat materi peraturan zonasi dan pengelompokkan materi, yang dalam penyusunannya peraturan zonasi harus melewati prosedur penyusunan yaitu jangka waktu penyusunan, pelibatan masyarakat, dan pembahasan rancangan RDTR dan peraturan zonasi (Permen PU No.20 Tahun 2011) tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan sebagai bagian yang berfungsi sebagai perangkat operasional pemanfaatan ruang, acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang, termasuk didalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah, sebagai acuan dalam pemeberian insentif dan disinsentif, acuan dalam pengenaan sanksi, dan rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi. Peraturan zonasi juga bermanfaat untuk menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan, menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona dan meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona (Permen PU No.20 Tahun 2011) tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.

Didalam peraturan zonasi terdapat pengelompokkan materi yang didalamnya terdapat ketentuan teknis zonasi yang terdiri atas I (pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan), T (pemanfaatan bersyarat secara terbatas), B (pemanfaatan tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota ersyarat), dan X (pemanfaatan yang tidak diperbolehkan). Ketentuan teknis zonasi ini didasarkan pada pertimbangan umum

dan pertimbangan khusus yang akhirnya disebut sebagai Matriks ITBX (Permen PU No.20 Tahun 2011).

Kecamatan Duren Sawit merupakan kecamatan dengan luas kecamatan terbesar ke-3 dan kecamatan dengan penduduk terbanyak ke-2 di Jakarta Timur (BPS, Jakarta Timur Dalam Angka, 2016). Kecamatan Duren Sawit yang merupakan bagian dari Jakarta Timur memiliki potensi besar pada aspek perdagangan dan jasa retail, hal ini terlihat dari meningkatnya Surat Izin Usaha Perdagangan dalam 5 tahun terakhir (BPS, Jakarta Timur Dalam Angka, 2016). Pengendalian kegiatan retail pada zona pada koridor menurut matriks ITBX adalah X (dilarang) dan T (Terbatas) dimana subzona pada wilayah penelitian adalah R.4 (Jakarta P. D., 2014). Keberadaan dan perkembangan kegiatan retail ini jelas tidak sesuai dengan RDTR PZ yang ada dimana kegiatan retail pada zona di koridor ini dilarang dan dibatasi (Jakarta P. D., 2014). Perkembangan retail yang berkembang pesat ini kemudian menimbulkan beberapa permasalahan, seperti permasalahan lalu lintas, permasalahan sosial, pengoperasian, pemanfaatan ruang, dan pemanfaatan (Observasi, 2016). Permasalahan lalu lintas yang ditimbulkan seperti parkir dipinggir jalan dan kemacetan pada jam-jam sibuk (observasi, 2016). Permasalahan sosial yang ditimbulkan pada wilayah penelitian adalah terkait pada permasalahan pengoperasian dimana pengoperasian beberapa retail hingga 24 jam sehingga tidak sesuai dengan Permendag 53 tahun 2008. Permasalahan pemanfaatan ruang pada kegiatan retail di wilayah penelitian juga terjadi, dimana tidak sesuai dengan Permen PU No.20 Tahun 2011 tentang ketentuan pemanfaatan kegiatan T (terbatas) pada subzona R.4.

Peraturan zonasi sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang belum mampu mengakomodasi penyelenggaraan kegiatan yang ada didalamnya. Hal ini dapat dilihat dari berkembang pesatnya kegiatan retail pada zona perumahan yang seharusnya dilarang dan dibatasi. Dengan berkembang pesatnya kegiatan retail di koridor ini pada akhirnya menimbulkan beberapa permasalahan. Hal ini dapat terjadi karena

substansi dalam penyelenggaraan peraturan zonasi belum mampu mengakomodasi perkembangan kegiatan yang ada.

1.2 Rumusan Permasalahan

Koridor Jl.Raya Pondok Kelapa ditetapkan sebagai zona perumahan pada RDTR dan PZ di BWP Duren Sawit. Namun, pada perkembangannya di koridor ini berkembang pesat kegiatan retail. padahal kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa dalam aturan pengendalinannya dilarang dan dibatasi. Dengan keberadaan retail yang berkembang pesat ternyata membuat dampak negatif. dapat dikatakan bahwa RDTR dan PZ sebagai instrumen pengendalian belum mampu mengakomodasi kegiatan retail dengan baik. Hal ini karena substansinya belum tepat mengatur mekanisme pengendalian kegiatan retail sesuai dengan karakteristiknya perkembangan yang ada. Dari permasalahan tersebut pertanyaan penelitiannya adalah Bagaimana substansi yang tepat dalam RDTR dan PZ BWP Duren Sawit untuk mengendalikan kegiatan retail yang berkembang di koridor Jl.Raya Pondok Kelapa?

1.3 Tujuan dan Sasaran

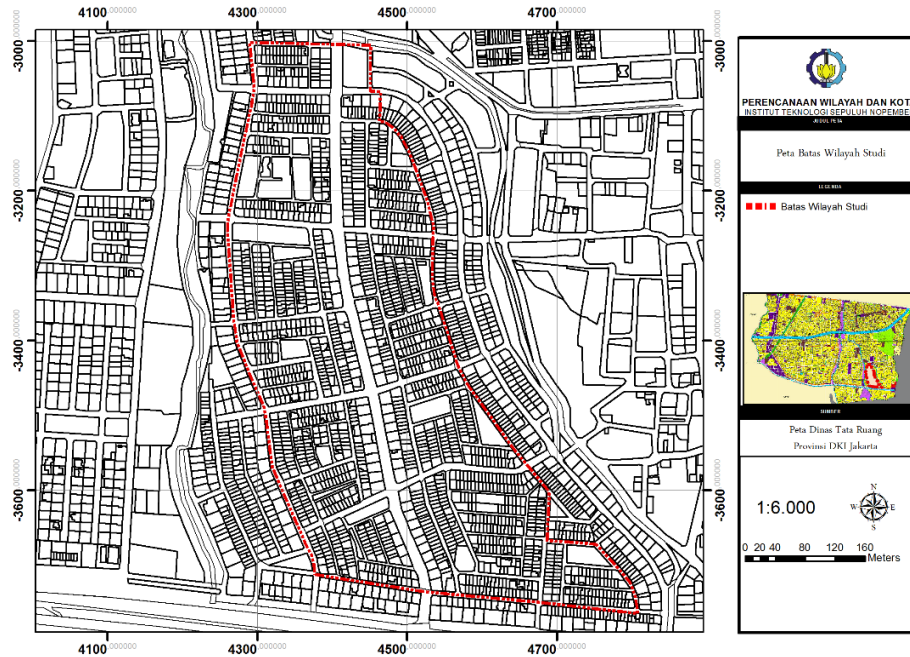
Tujuan dari penelitian ini adalah untuk merumuskan konsep pengendalian kegiatan retail pada zona perumahan Pondok Kelapa, Jakarta Timur. Untuk mencapai tujuan tersebut sarasannya adalah:

1. Menganalisa karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail
2. Mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang pada di zona perumahan
3. Merumuskan preferensi stakeholder untuk pengaturan kegiatan retail di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

4. Merumuskan matriks pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

1.4 Ruang Lingkup

Lingkup penelitian ini terdiri dari dua yaitu lingkup wilayah dan lingkup substansi. Lingkup wilayah penelitian ada di koridor JL.Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta. Adapun lingkup substansi pada penelitian ini adalah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang pada zona perumahan dan matriks pengendalian kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.



Gambar 1. 1 Peta Wilayah Studi
Sumber: Hasil Olahan Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

1.5 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat Penelitian ini secara teoritis adalah untuk memperluas ilmu pengetahuan tentang pengaturan kegiatan retail pada zona permukiman serta memperluas ilmu pengetahuan mengenai preferensi stakeholder mengenai kegiatan retail pada zona perumahan

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang ingin dicapai adalah menjadi kajian untuk membantu instansi pemerintah dalam rangka pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan

1.6 Hasil yang Diharapkan

Hasil penelitian ini nantinya akan diberikan Provinsi DKI Jakarta untuk dijadikan rekomendasi pengaturan kegiatan retail. Hasil dari penelitian ini adalah berupa pemodelan pengendalian pemanfaatan ruang

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perubahan Pemanfaatan Lahan

Penggunaan lahan didefinisikan sebagai suatu aktivitas manusia yang memiliki hubungan langsung antara aktivitas manusia dengan lokasi dan kondisi lahan yang didiami (Soegino dalam Yusran, 2006). Penggunaan lahan merupakan proses berkelanjutan dalam pemanfaatan lahan yang ditujukan agar pembangunan dapat dilangsungkan secara optimal dan efisien (Sugandhy dalam Yusran, 2006). Lahan memiliki kemampuan berkembang secara alami meskipun tanpa diintervensi melalui suatu penataan atau perencanaan. Namun dengan adanya perencanaan, lahan dapat berkembang sesuai dengan upaya perwujudan ruang pada jangka waktu yang ditetapkan (Baja, 2012).

Perubahan pemanfaatan lahan adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya (Drisasto, 2000). Perubahan pemanfaatan lahan dapat mengacu pada 2 hal, antara lain pemanfaatan lahan sebelumnya adalah suatu pemanfaatan baru atas lahan yang berbeda dengan pemanfaatan lahan sebelumnya, sedangkan perubahan yang mengacu pada tata ruang adalah pemanfaatan baru atas tanah (lahan) yang tidak sesuai dengan RTRW yang telah disahkan (Zulkaidi, 2000)

Perubahan pemanfaatan lahan pada dasarnya merupakan gejala normal, dimana sesuai dengan proses perkembangan kota. Terdapat 2 tipe perkembangan kota yaitu pertumbuhan dan transformasi (Doxiadis, 1968). Pertumbuhan mencakup semua jenis perumahan baru, termasuk didalamnya perumahan yang sama sekali baru dan perluasan perumahan yang ada (Doxiadis, 1968). Transformasi adalah perubahan menerus bagian-bagian perumahan perkotaan dan perdesaan untuk meningkatkan nilai dan tingkat efisiensinya bagi penghuninya (Doxiadis, 1968)

2.1.1 Gejala Perubahan Pemanfaatan Lahan

Gejala Perubahan pemanfaatan lahan adalah bertambahnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lainnya diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan yang lain dari suatu waktu ke waktu berikutnya, atau berubahnya fungsi suatu lahan pada kurun waktu yang berbeda (Eko, 2012). Perubahan pemanfaatan lahan merupakan gejala yang normal sesuai dengan perkembangan dan pengembangan kota (Zulkaidi, 1999).

Perubahan pemanfaatan lahan di kota terjadi karena pergantian kegiatan yang kurang produktif menjadi kegiatan yang lebih produktif dalam pemanfaatan lahan kota (Yunus, 2005). Hal ini biasanya terjadi akibat dalam perencanaan kegiatan tersebut tidak bisa diprediksikan sebelumnya, sedangkan kedepannya pertimbangan pasar (market needs) menentukan bahwa lahan tersebut lebih produktif bila dipergunakan untuk kegiatan yang lain. Produktivitas lahan tercermin dalam variasi nilai lahan yang tergantung pada faktor lokasi, aksesibilitas lahan, dan lingkungan (Yunus, 2005).

Aspek utama dalam perubahan pemanfaatan lahan adalah aspek aspek perekonomian kota yang dapat memanfaatkan lahan secara optimal seperti kegiatan perumahan, kegiatan perdagangan dan jasa, dimana perubahan pemanfaatan lahan terjadi pada lokasi-lokasi yang memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi bagi para penggunanya dan memiliki kemudahan pencapaian fasilitas-fasilitas perkotaan. Ini disebabkan karena lokasi tersebut menawarkan peluang dan kemudahan kepada kegiatan-kegiatan yang melakukan perubahan pada pemanfaatan lahan.

2.1.2 Tipe Perubahan Pemanfaatan Lahan

Proses yang dinamis dari pola dan aktivitas manusia yang memerlukan bahan pangan, air, energi, dan minyak, serta infrastruktur perumahan, dan fasilitas publik sehingga menuntut tersedianya lahan untuk mencukupi kebutuhan tersebut. Penyebab alih fungsi lahan dikelompokkan dalam 2 bagaian, yaitu faktor

eksternal dan faktor internal (Sulistyarso, 2001). Faktor internal adalah faktor-faktor penyebab perubahan yang berasal dari dalam wilayah regional, sedangkan faktor eksternal berasal dari luar batas wilayah regional. Hal-hal tersebut ditimbulkan dari berbagai sektor yang ada, seperti faktor ekonomi, sosial, lingkungan, budaya, dll.

Menurut E.J dan S.F Weiss, dalam Pontoh dan Sudrajat, 2005 secara konseptual proses perubahan guna lahan dipinggir kota dipengaruhi oleh:

1. Urban Interest, yaitu meningkatnya kebutuhan lahan kota, sehingga kawasan pinggir kota menjadi potensial dan guna lahan yang ada mulai bergeser
2. Secara aktif kota menjadi bahan pertimbangan bagi pengusaha untuk dibeli dan dikembangkan
3. Mulai diprogram untuk pembangunan, dibangun, dan dihuni oleh penduduk.

(Colby, 1959) mengidentifikasi yang membentuk perubahan lahan, yaitu:

- a. Kekuatan Sentrifugal, kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan dari bagian dalam menuju bagian luarnya.
 - i. Gaya ruang (meningkatnya kemacetan)
 - ii. Gaya tapak (kerugian yang disebabkan pusat kota terlalu intensif)
 - iii. Gaya situasional (Jarak antar bangunan dan garis fungsional yang tidak memuaskan)
 - iv. Gaya evolusi sosial (tingginya nilai lahan, pajak, dll)
 - v. Status dan organisasi hunian (fasilitas transportasi yang tidak memuaskan dan bentuk fungsional dari bangunan yang sudah kadaluwarsa)
- b. Kekuatan Sentripetal, kekuatan yang menyebabkan terjadinya pergerakan baik penduduk maupun fungsi-fungsi yang berasal dari bagian luar menuju pusat kota, yaitu :
 - i. Daya tarik fisik tapak (kualitas lansekap alami)
 - ii. Kenyamanan fungsional (aksesibilitas maksimum)
 - iii. Daya tarik fungsional (satu fungsi menarik fungsi lainnya)

iv. Gengsi fungsional (reputasi jalan atau lokasi untuk fungsi tertentu)

Begitu juga dalam Yunus (2005), bahwa faktor yang menyebabkan perkembangan spasial sentrifugal pada wilayah pinggiran kota adalah:

1. Faktor aksesibilitas fisik
2. Faktor pelayanan umum
3. Faktor karakteristik lahan
4. Faktor karakteristik pemilik lahan
5. Faktor keberadaan peraturan yang mengatur ruang
6. Faktor prakarsa pengembang

Sadyohutomo (2006) menjabarkan bahwa kegiatan pembangunan tersebut dipengaruhi oleh faktor-faktor yang disebut dengan variabel perubahan penggunaan lahan yaitu sifat fisik tanah, tersedianya prasarana kota, jarak ke lokasi strategis, peruntukan tanah, dan status tanah. Lebih lanjut, dijelaskan sebagai berikut;

- a. Sifat fisik tanah menunjukkan potensi fisik tanah yang memungkinkan untuk dibangun/diubah sesuai dengan penggunaan yang diinginkan.
- b. Ketersediaan prasarana kota menjadi pertimbangan bagi pembangunan di atas lahan. Prasarana vital yang sangat dibutuhkan bagi suatu penggunaan lahan adalah jalan dikarenakan akan membuka akses untuk mencapai lahan.
- c. Jarak ke lokasi strategis dilihat berdasarkan prasarana yang ada dari segi jumlah dan kualitas, biasanya berupa pusat kegiatan seperti pusat kota, pusat perdagangan, pelabuhan, terminal, pusat pemerintahan, dan sebagainya yang dapat dilihat berdasarkan jarak tanah terhadap lokasi strategis tersebut.
- d. Peruntukan tanah yang dimaksud merupakan pengaturan penggunaan tanah yang tertuang dalam rencana tata ruang.
- e. Status kepemilikan dan penguasaan tanah memiliki pengaruh penting dan kuat dalam keputusan pembangunan/perubahan

penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan seringkali diawali dengan adanya peralihan hak atas tanah.

Dalam perkembangannya, perubahan pemanfaatan lahan tersebut akan terdistribusi berlokasi pada tempat yang berpotensi baik (Bintaro dalam Wahyudi, 2009). Distribusi yang terjadi dideskripsikan akan membentuk pola-pola perubahan penggunaan lahan yang dikelompokkan menjadi beberapa pola seperti pola memanjang mengikuti jalan, pola memanjang mengikuti sungai, pola radial, pola tersebar, pola memanjang mengikuti garis pantai, pola memanjang mengikuti garis pantai dan kereta api.

2.2 Peraturan Zonasi Sebagai Alat Pengendalian

Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Didalam Peraturan. Zonasi memuat materi peraturan zonasi dan pengelompokkan materi, yang dalam penyusunannya peraturan zonasi harus melewati prosedur penyusunan yaitu jangka waktu penyusunan, pelibatan masyarakat, dan pembahasan rancangan RDTR dan peraturan zonasi (Permen PU No.20 Tahun 2011). Peraturan zonasi juga bermanfaat untuk menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan, menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona dan meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona (Permen PU No.20 Tahun 2011). Di dalam peraturan zonasi terdapat materi peraturan zonasi yang terdiri dari materi wajib. Didalam materi wajib ini terdapat 3 materi yang dibahas didalamnya yaitu ketentuan kegiatan dan Penggunaan lahan, ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata bangunan, ketentuan prasarana dan sarana minimal, dan ketentuan pelaksanaan (Permen PU No.20 Tahun 2011).

2.2.1 Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, dan kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan pada suatu zona. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan dirumuskan berdasarkan ketentuan maupun standar yang terkait dengan pemfaatan ruang, ketentuan dalam peraturan bangunan setempat, dan ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan (Permen PU No.20 Tahun 2011). Ketentuan teknis zonasi terdiri atas:

1. Klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Pemerintah kota tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I.
2. Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas. Bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan didalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan
 - b. Pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi
 - c. Pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah mampu melayani kebutuhan, dan belum

memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

3. Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu. Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya.
4. Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan disekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.

Adapun dalam penentuan I, T, B, dan X untuk kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zonasi dalam Permen PU No.20 Tahun 2011 didasarkan pada:

1. Pertimbangan umum : berlaku untuk semua jenis penggunaan lahan, antara lain kesesuaian dengan arahan pemanfaatan ruang dalam RTRW kabupaten/kota, keseimbangan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya dalam suatu wilayah, kelestarian lingkungan (perlindungan dan pengawasan terhadap pemanfaatan air, udara, dan ruang bawah tanah), toleransi terhadap tingkat gangguan dan dampak terhadap peruntukan yang ditetapkan, serta kesesuaian dengan kebijakan lainnya yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.
2. Pertimbangan khusus : berlaku untuk masing-masing karakteristik guna lahan, kegiatan atau komponen yang akan dibangun. Pertimbangan khusus dapat disusun berdasarkan rujukan mengenai ketentuan atau standar yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, rujukan mengenai ketentuan dalam

peraturan bangunan setempat, dan rujukan mengenai ketentuan khusus bagi unsur bangunan atau komponen yang dikembangkan.

2.3 Jenis-jenis Kegiatan Retail

Menurut Robert (Gibbs, 2012) Ritel dalam pengembangannya terdapat dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

a. *Corner Stores*

Adalah jenis ritel terkecil. Jangkauan pelayanan dari jenis ini adalah 1500-3000 *square feet*. Jenis ritel ini dapat dibangun dalam bentuk *mixed use building* maupun *single structure building*. Jenis ritel ini biasanya menawarkan makanan, rokok, cemilan, dll. Jenis ritel ini biasanya ditempatkan di jalan lokal yang keberadaannya berada di tempat-tempat ramai dan merupakan titik kejenuhan seperti perempatan, pertigaan, persimpangan. Jenis ritel ini dapat terjaga keberlangsungannya apabila terdapat kebutuhan jangkauan 800-1000 rumah tangga. Jenis konsumen pada ritel ini biasanya adalah orang-orang yang membutuhkan tingkat efisiensi waktu yang baik sehingga menginginkan servis yang cepat. Jenis ritel ini diharuskan memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2. Dengan tingginya mobilitas pada jenis ritel ini maka dibutuhkan suatu fasilitas kebersihan.

b. *Convenience Centers*

Jenis ritel dengan jangkauan pelayanan 10000-30000 *square feet*. Jenis ritel ini menawarkan dan mengutamakan pelayanan barang dan servis yang prima. Jenis ritel ini lebih mengutamakan menjual barang eceran untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti sandang dan pangan. Jenis ritel ini sangat cocok bila berada di daerah perumahan padat. Jenis ritel ini cocok berada dalam satu bangunan mandiri (*non mixed use building*), namun dapat juga diletakkan dalam satu blok dengan jenis ritel lainnya. Ritel ini dapat menjangkau hingga 2000 rumah tangga. Serupa dengan corner

stores jenis konsumen pada ritel ini biasanya adalah orang-orang yang membutuhkan tingkat efisiensi waktu yang baik sehingga menginginkan servis yang cepat. Jenis ritel ini diharuskan memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2. Dengan tingginya mobilitas pada jenis ritel ini maka dibutuhkan suatu fasilitas kebersihan.

c. *Neighborhood centers*

Jenis ritel dengan jangkauan pelayanan 45000-60000 m². Jenis ritel ini adalah jenis pusat perbelanjaan dimana disana terdapat macam-macam ritel yang menawarkan barang dan jasa. Jenis ritel ini di Indonesia terkenal dengan sebutan supermarket. Pelayanan yang biasa ditawarkan dari jenis ritel ini adalah seperti jenis convenience store, namun lebih lengkap dan lebih bervariasi. Jenis ritel ini setidaknya dapat menjangkau hingga 6000-8000 rumah tangga. Pada jenis ritel ini setidaknya dibutuhkan 250-275 tempat parkir kendaraan bermotor. Jenis ritel ini juga harus mengintegrasikan tempat parkir dengan jalur pedestrian sehingga dapat memberikan rasa nyaman pada konsumen.

d. *Community centers*

Memiliki jangkauan pelayanan 4-6 mil dengan mencakup hingga 50000 rumah tangga. Secara umum jenis ritel ini serupa dengan jenis corner centers, hanya saja jenis ritel ini lebih menawarkan jenis variasi dan jumlah pedagang yang lebih banyak lagi. Jenis ini setidaknya memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2.

e. *Lifestyle centers and town centers*

Jenis ritel ini merupakan jenis ritel yang menawarkan hal yang berbeda dari jenis ritel lainnya. Jenis ritel ini lebih menawarkan kebutuhan-kebutuhan papan seperti perabotan rumah,

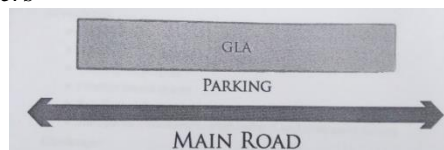
perkakas dapur, dll serta menawarkan berbagai macam kebutuhan tertier yang sarat akan *lifestyle* dan model yang terkini. Jenis ritel ini biasanya berbentuk seperti *departement store*. Jenis ritel ini memiliki jangkauan pelayanan 5-8 mil. Jenis ritel ini biasanay ditempatkan pada sebidang lahan yang memiliki tempat parkir yang cukup luas yang disebut dengan *town downtown parking* dan berada di jalan jalan lokal

f. *Outlet centers*

Jenis ritel ini merupakan jenis ritel yang secara khusus membawa merek dagang yang dijuak langsung kepada konsumen. Jenis ritel ini biasanya menjual barang barang yang lebih murah dari barang yang dijual di mall ataupun departement store. Hal ini dikarenakan biasanay barang barang pada jenis ritel ini merupakan barang barang overstocked dari tempat tempat tersebut sehingga didistribusikan ke tempat ini.

Menurut Robert (Gibbs, 2012) Ritel dalam bukunya yang berjudul “*Urban Retail*” ritel terdapat dibagi menjadi beberapa jenis menurut bentuk siteplan nya :

g. *Strip Centers*



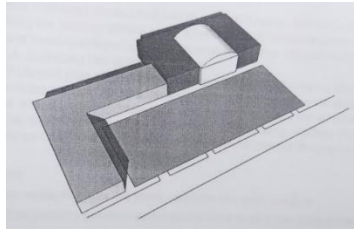
Gambar 2. 1 Jenis Retail menurut Site Plan

Sumber Buku Urban Retail (Gibbs, 2003)

Jenis ritel ini merupakan jenis klasik dan simpel yang sudah sering di aplikasikan. Adapun jenis siteplan ini memiliki beberapa kekurangan yaitu seperti akan terjadinya kemacetan diakibatkan akan banyak konsumen yang akan keluar masuk dari kawasan ritel tersebut dan tidak ada nya manajemen yang jalan yang baik dari tipe siteplan ini. Namun keuntungan dari jenis siteplan ritel ini adalah terdapat efisisensi biaya dalam pembangunan dan

pengadaannya. Lalu terdapat kemudahan dalam melakukan perawatannya.

h. *Single L Center*

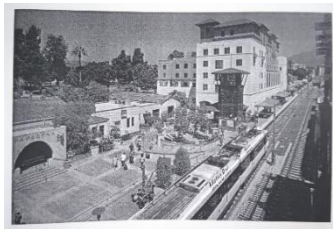


Gambar 2. 2 Jenis Retail menurut Site Plan

Sumber Buku Urban Retail (Gibbs, 2003)

Jenis ritel ini memberikan kemudahan kepada pedestrian karena terintegrasi terhadap tempat parkir. Selain itu akan memberikan keuntungan kepada ritel yang membuka usaha ditempat ini dikarenakan konsumen dapat melihat dengan nyaman dan memiliki jarak penglihatan yang lebih baik dikarenakan posisinya yang 90'. jenis siteplan ini merupakan jenis *compact building footprint*. Namun terdapat beberapa kekurangan dalam siteplan ini yaitu dibutuhkan lahan yang luas untuk parkir, namun terdapat keterbatasan bila diakses dengan jalan kaki dikarenakan fasilitas pedestrian yang tidak terlalu diperhatikan di kawasan ini, lalu menyebabkan kejenuhan di satu sisi dikarenakan siteplan ini memiliki desain letter L.

i. *U Coutyard Center*

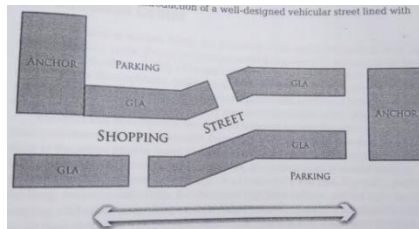


Gambar 2. 3 Jenis Retail menurut Site Plan

Sumber. Buku Urban Retail (Gibbs, 2003)

Jenis ini memberikan kemudahan kepada pedestrian untuk mengakses segala are pada kawasan dengan kondisi parkir di posisi manapun. Jenis siteplan ini juga memerhatikan eksterior seperti landmark pohon pohon, dll. Jenis siteplan ini juga memungkinkan terdapat banyak kombinasi ritel seperti convenience, neighborhood, and community centers. Konsep ini juga menghindari terjadinya kemacetan akibat keluar masuknya kendaraan dikarenakan terdapat 2 akses berbeda untuk keluar maupun masuk ke kawasan ini. adapapun kelemahan pada jenis siteplan ini adalah terdapat disparitas lokasi antara lokasi ritel depan dan belakang

j. lifestyle or main street centers



Gambar 2. 4 Jenis Retail menurut Site Plan
Sumber. Buku Urban Retail (Gibbs, 2003)

Konsep dari siteplan in adalah koridor berupa shopping street. Dimana disepanjang jalan ini terdapat ritel dikanan maupun dikiri jalan. Konsep siteplan ini memberikan banyak kemudahan untuk pedagang karena sangat cocok untuk terdapat variasi jenis dagangan. Kemudahan juga diberikan kepada kendaraan dimana dengan konsep ini lalu lintas maupun tempat parkir dapat termanajemen dengan baik dikarenakan tidak ada parkir on street sistem pada jenis siteplan ini

2.3.1 Kegiatan Retail Berdasarkan Apa Yang Dijual

1. Door to Door Retailing

Door to Door retailing merupakan Cara menjual barang dengan menjajakan dari rumah ke rumah. sebenarnya cara ini

sudah dikenal lama namun masih cukup banyak dipakai, terutama untuk barang-barang kebutuhan sehari-hari.

2. General Store

General Store adalah suatu bentuk toko yang melayani hampir segala macam kebutuhan konsumen. Perhatiannya tidak terpusat pada satu atau dua macam barang tertentu saja.

3. Speciality Shop

Speciality Shop adalah toko yang menjual suatu jenis barang tertentu. Biasanya toko ini terletak di kawasan berbelanja yang mahal, yang hanya dapat dikunjungi oleh calon konsumen yang memiliki tingkat kesejahteraan menengah keatas. Toko ini biasanya kecil dan mempunyai keunikan tersendiri.

4. Departement Store atau Toko serba Ada

Toko ini merupakan salah satu kegiatan retail yang menyediakan sangat beraneka ragam barang kebutuhan konsumen. Satu Departement Store mungkin menjual pakaian wanita, pakaian pria, pakaian anak-anak, alat-alat olahraga, perhiasan, alat rumah tangga, serta alat tulis.

5. Shopping Centre

Shopping Centre merupakan suatu sistem kegiatan yang besar, tidak hanya menjual barang dagangan saja, shopping centre juga menyediakan fasilitas parkir, taman, restoran, bahkan sampai pada jasa Bank, penukaran uang maupun tempat ibadah.

2.3.2 Kegiatan Retail Berdasarkan Lingkup Konsumen yang Dilayani

Menurut Robert (Gibbs, 2012) Ritel dalam pengembangannya terdapat dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

a. *Corner Stores*

Adalah jenis ritel terkecil. Jangkauan pelayanan dari jenis ini adalah 1500-3000 *square feet*. Jenis ritel ini dapat dibangun dalam bentuk *mixed use building* maupun *single structure building*. Jenis

ritel ini biasanya menawarkan makanan, rokok, cemilan, dll. Jenis ritel ini biasanya ditempatkan di jalan lokal yang keberadaannya berada di tempat-tempat ramai dan merupakan titik kejenuhan seperti perempatan, pertigaan, persimpangan. Jenis ritel ini dapat terjaga keberlangsungannya apabila terdapat kebutuhan jangkauan 800-1000 rumah tangga. Jenis konsumen pada ritel ini biasanya adalah orang-orang yang membutuhkan tingkat efisiensi waktu yang baik sehingga menginginkan servis yang cepat. Jenis ritel ini diharuskan memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2. Dengan tingginya mobilitas pada jenis ritel ini maka dibutuhkan suatu fasilitas kebersihan.

b. Convenience Centers

Jenis ritel dengan jangkauan pelayanan 10000-30000 *square feet*. Jenis ritel ini menawarkan dan mengutamakan pelayanan barang dan servis yang prima. Jenis ritel ini lebih mengutamakan menjual barang eceran untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti sandang dan pangan. Jenis ritel ini sangat cocok bila berada di daerah perumahan padat. Jenis ritel ini cocok berada dalam satu bangunan mandiri (non mixed use building), namun dapat juga diletakkan dalam satu blok dengan jenis ritel lainnya. Ritel ini dapat menjangkau hingga 2000 rumah tangga. Serupa dengan corner stores jenis konsumen pada ritel ini biasanya adalah orang-orang yang membutuhkan tingkat efisiensi waktu yang baik sehingga menginginkan servis yang cepat. Jenis ritel ini diharuskan memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2. Dengan tingginya mobilitas pada jenis ritel ini maka dibutuhkan suatu fasilitas kebersihan.

c. *Neighborhood centers*

Jenis ritel dengan jangkauan pelayanan 45000-60000 m2. Jenis ritel ini adalah jenis pusat perbelanjaan dimana disana terdapat macam macam ritel yang menawarkan barang dan jasa. Jenis ritel ini di Indonesia terkenal dengan sebutan supermarket. Pelayanan yang biasa ditawarkan dari jenis ritel ini adalah seperti jenis convenience store, namun lebih lengkap dan lebih bervariasi. Jenis ritel ini setidaknya dapat menjangkau hingga 6000-8000 rumah tangga. Pada jenis ritel ini setidaknya dibutuhkan 250-275 tempat parkir kendaraan bermotor. Jenis ritel ini juga harus mengintegrasikan tempat parkir dengan jalur pedestrian sehingga dapat memberikan rasa nyaman pada konsumen

d. *Community centers*

Memiliki jangkauan pelayanan 4-6 mil dengan mencakup hingga 50000 rumah tangga. Secara umum jenis ritel ini serupa dengan jenis corner centers, hanya saja jenis ritel ini lebih menawarkan jenis variasi dan jumlah pedagang yang lebih banyak lagi. Jenis ini setidaknya memiliki tempat parkir dengan kondisi onstreet maupun tempat parkir kecil agar tidak menimbulkan kemacetan. Tempat parkir setidaknya dapat menampung 4 kendaraan roda empat maupun juga roda 2.

e. *Lifestyle centers and town centers*

Jenis ritel ini merupakan jenis ritel yang menawarkan hal yang berbeda dari jenis ritel lainnya . jenis ritel ini lebih menawarkan kebutuhan kebutuhan papan seperti perabotan rumah, perkakas dapur, dll serta menawarkan berbagai macam kebutuhan tertier yang sarat akan *lifestyle* dan model yang terkini. Jenis ritel ini biasanya berbentuk seperti *departement store*. Jenis ritel ini memiliki jangkauan pelayanan 5-8 mil. Jenis ritel ini biasanay ditempatkan pada sebidang lahan yang memiliki tempat parkir yang cukup luas yang disebut dengan *town downtown parking* dan berada di jalan jalan lokal

f. *Outlet centers*

Jenis ritel ini merupakan jenis ritel yang secara khusus membawa merek dagang yang dijual langsung kepada konsumen. Jenis ritel ini biasanya menjual barang-barang yang lebih murah dari barang yang dijual di mall ataupun department store. Hal ini dikarenakan biasanya barang-barang pada jenis ritel ini merupakan barang-barang overstocked dari tempat-tempat tersebut sehingga didistribusikan ke tempat ini.

2.3.3 Kegiatan Retail Berdasarkan Pelayanan

Menurut Redinbough kegiatan retail dapat didefinisikan sebagai suatu perpaduan antara barang dan pelayanan, barang dagangan, kebijakan harga dan pramuniaga. Untuk lebih jelasnya adalah sebagai berikut :

a. Keputusan produk untuk barang dan jasa (pelayanan)

Barang dagangan suatu produk yang dijual kepada konsumen haruslah memiliki mutu yang sangat baik. Demikian juga dengan pelayanan yang akan diberikan oleh perusahaan. Konsumen akan melakukan pembelian apabila swalayan tersebut menyediakan produk yang sesuai dengan keinginan mereka.

b. Barang dagangan (merchandising)

Untuk menambah volume lini produk, meningkatkan kualitas dan keragaman produk maka manajemen perusahaan harus menetapkan perencanaan barang dagangan sehingga pengaturan barang dagangan menjadi sangat baik.

c. Kebijakan Promosi

Kegiatan promosi yang baik harus selalu memperhatikan apa yang akan diberitahu kepada konsumen, bagaimana media yang akan dipilih, siap-siapa saja yang menjadi target promosi yang dilakukan perusahaan dan lain sebagainya. Cara yang dapat digunakan usaha eceran untuk mempromosikan barang dagangan supaya dapat menarik perhatian konsumen adalah dengan menciptakan suatu kreativitas melalui periklanan, promosi penjualan dan publisitas.

d. Kebijakan Harga

Perusahaan harus menetapkan penetapan harga barang dagangannya sesuai dengan keadaan pasar karena bisnis usaha eceran merupakan bisnis yang memiliki pesaing yang sangat banyak sehingga tidak mungkin perusahaan menetapkan harga dengan sangat tinggi yang berbeda jauh dengan pesaingnya. Disamping itu tanggapan konsumen terhadap berbagai tingkat harga dapat menjadi dasar keberhasilan penetapan harga oleh perusahaan.

e. Lokasi Swalayan

Pemilihan lokasi swalayan sangat menentukan sekali dalam bisnis perdagangan eceran. Lokasi swalayan yang terletak ditengah pusat perdagangan atau pusat kota merupakan harapan semua pemilik bisnis eceran. Lokasi swalayan harus mudah untuk dikunjungi oleh para konsumennya. Tersedia juga berbagai jenis sarana angkutan umum untuk para konsumen.

f. Pramuniaga (sales personal)

Disamping faktor-faktor yang disebutkan diatas, satu hal yang merupakan bauran perdagangan eceran adalah pramuniaga. Perusahaan harus mempekerjakan pramuniaga-pramuniaga yang memiliki keterampilan dan pengetahuan sehingga mereka mengerti bagaimana melayani konsumen secara baik.

2.3.4 Kegiatan Retail Berdasarkan Sarana yang Digunakan

Menurut Levy & weitzen dalam bukunya Retailing Management, retail adalah kombinasi dari beberapa faktor usaha yang digunakan untuk kepuasan konsumen yang dibutuhkan untuk mempengaruhi keputusan pembelian. Adapun kriteria-kriteria antara lain:

- a. Kebijakan jenis barang dagangan
- b. Harga barang dagangan

Pelaku kegiatan retail menetapkan penetapan harga barang dagangannya sesuai dengan keadaan pasar karena bisnis usaha

eceran merupakan bisnis yang memiliki pesaing yang sangat banyak sehingga tidak mungkin perusahaan menetapkan harga dengan sangat tinggi yang berbeda jauh dengan pesaingnya. Disamping itu tanggapan konsumen terhadap berbagai tingkat harga dapat menjadi dasar keberhasilan penetapan harga oleh perusahaan.

c. Pelayanan kepada konsumen

Barang dagangan suatu produk yang dijual kepada konsumen haruslah memiliki mutu yang sangat baik. Demikian juga dengan pelayanan yang akan diberikan oleh perusahaan. Konsumen akan melakukan pembelian apabila swalayan tersebut menyediakan produk yang sesuai dengan keinginan mereka

d. Sarana yang digunakan

Semakin berkembangnya teknologi pastinya juga akan membuat cara menjalankan kegiatan retail juga semakin berkembang. Menurut Levy&weitzen kegiatan retail dewasa ini dibagi menjadi 2 bentuk yaitu melalui toko dan tidak melalui toko. Kegiatan retail yang melalui toko adalah kegiatan dimana konsumen bertemu langsung dengan penjual dan dapat langsung melihat barang yang diinginkan. Sedangkan kegiatan retail tanpa melalui toko adalah suatu penjualan barang konsumsi kepada konsumen akhir melalui mesin secara otomatis. Pembeli melayani dirinya sendiri dengan cara memasukkan sejumlah uang tertentu kedalam mesin tersebut, sebelum barang yang dibeli keluar. Dalam cara ini kontak antara pembeli dan penjual hampir tidak ada. Contoh-contoh kegiatan retail tanpa menggunakan toko adalah *vending machines*, ATM, toko online, dll.

e. Lokasi

Pemilihan lokasi swalayan sangat menentukan sekali dalam bisnis perdagangan eceran. Lokasi swalayan yang terletak ditengah pusat perdagangan atau pusat kota merupakan harapan semua pemilik bisnis eceran. Lokasi swalayan harus mudah untuk

dikunjungi oleh para konsumennya. Tersedia juga berbagai jenis sarana angkutan umum untuk para konsumen.

2.4 Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan

Sarana kegiatan retail pada kawasan perumahan merupakan salah satu dasar kegiatan penunjang (Nasional, 2004). Maka dari itu dibutuhkan suatu dasaran yang jelas penyediaan kegiatanr retail pada kawasan perumahan. Dasar penyediaan ini menggunakan beberapa pertimbangan yaitu jumlah penduduk yang akan dilayaninya, juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada. Selain itu penempatan penyediaan fasilitas kegiatanr retail ini juga mempertimbangkan jangkauan radius area layanan terkait dengan kebutuhan dasar sarana yang harus dipenuhi untuk melayani pada area tertentu.

2.4.1 Standar Jenis sarana Kegiatan Retail Pada Kawasan Perumahan

Menurut skala pelayanan adalah:

- a) toko/warung (skala pelayanan unit RT \approx 250 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari;
- b) pertokoan (skala pelayanan 6.000 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya;
- c) pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit kelurahan \approx 30.000 penduduk), yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah buahan, beras, tepung, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, serta pelayanan jasa seperti warnet, wartel dan sebagainya;
- d) pusat perbelanjaan dan niaga (skala pelayanan unit kecamatan \approx 120.000 penduduk), yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi

yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.

2.4.2 Standar Jenis sarana Kegiatan Retail Pada Kawasan Perumahan Berdasarkan Kebutuhan Ruang dan Lahan

Kebutuhan ruang dan lahan untuk sarana ini akan berkaitan juga dengan daya dukung lingkungan dan jalan yang ada di sekitar bangunan sarana tersebut. Besaran kebutuhan ruang dan lahan menurut penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga adalah:

- a) warung / toko Luas lantai yang dibutuhkan $\pm 50 \text{ m}^2$ termasuk gudang kecil. Apabila merupakan bangunan tersendiri (tidak bersatu dengan rumah tinggal), luas tanah yang dibutuhkan adalah 100 m^2 .
- b) pertokoan (skala pelayanan untuk 6.000 penduduk) Luas lantai yang dibutuhkan 1.200 m^2 . Sedangkan luas tanah yang dibutuhkan 3.000 m^2 . Bangunan pertokoan ini harus dilengkapi dengan:
 - 1) tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan;
 - 2) sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan kegiatan warga;
 - 3) pos keamanan.
- c) pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan (skala pelayanan unit kelurahan ≈ 30.000 penduduk) Luas tanah yang dibutuhkan: 10.000 m^2 . Bangunan pusat pertokoan / pasar lingkungan ini harus dilengkapi dengan:
 - 1) tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - 2) terminal kecil atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - 3) pos keamanan;
 - 4) sistem pemadam kebakaran;

- 5) musholla/tempat ibadah.
- d) pusat perbelanjaan dan niaga (skala pelayanan unit kelurahan ≈ 120.000 penduduk) Luas tanah yang dibutuhkan adalah 36.000 m². Bangunan pusat perbelanjaan harus dilengkapi:
 - 1) tempat parkir umum, sudah termasuk kebutuhan luas tanah;
 - 2) terminal atau pangkalan untuk pemberhentian kendaraan;
 - 3) pos keamanan;
 - 4) sistem pemadam kebakaran;
 - 5) musholla/tempat ibadah.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 2. 1 Standar Kegiatan Retail

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min (m ²)	Luas Lantai Min (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
1	Toko/Warung	250	50	100	0,4	300	Di tengah kelompok tetangga. Dapat merupakan bagian dari sarana lain
2	Pertokoan	6000	1200	3000	0,5	2000	Di pusat kegiatan sub lingkungan. KDB 40%, dapat berbentuk P&D
3	Pusat Pertokoan + Pasar Lingkungan	30000	13500	10000	0,33		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum

No	Jenis Sarana	Jumlah Penduduk Penduduk (Jiwa)	Kebutuhan Per Satuan Sarana		Standar (m ² /jiwa)	Kriteria	
			Luas Lantai Min (m ²)	Luas Lantai Min (m ²)		Radius Pencapaian	Lokasi dan Penyelesaian
4	Pusat Perbelanjaan dan Niaga	120000	36000	36000	0,3		terletak di jalan utama. Termasuk sarana parkir sesuai ketentuan setempat

Sumber. Badan Standarisasi Nasional

2.5 Sintesa Kajian Pustaka

Berdasarkan tinjauan pustaka yang telah dijelaskan sebelumnya, maka didapatkan suatu sintesa kajian pustaka untuk penelitian. Sintesa ini adalah kajian pustaka yang dipilih berdasarkan kajian pustaka yang ada untuk dijadikan acuan penelitian oleh peneliti. Berikut merupakan indikator yang digunakan pada penelitian ini:

Tabel 2. 2 Sintesa Kajian Pustaka

No	Sasaran	Indikator	Variabel	Keterangan
1	Menganalisa karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail	Karakteristik kegiatan retail pada zona perumahan	Produk yang dijual	Dipilih untuk mengetahui karakteristik berdasarkan apa yang dijual
			Ruang Lingkup konsumen yang dilayani	Dipilih untuk mengukur ruang lingkup konsumen yang telah terlayani
			Kisaran harga barang yang dijual	Dipilih untuk melihat karakteristik nilai barang/jasa yang dijual
			Aksesibilitas	Dipilih untuk mengetahui aksesibilitas kegiatan retail pada wilayah penelitian
			Sarana Yang digunakan	Dipilih untuk mengetahui karakteristik kegiatan retail
			Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan	Dipilih sebagai penunjang untuk mengetahui karakteristik dari kegiatan retail
2	Mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang pada	Karakteristik kegiatan retail pada zona perumahan	Produk yang dijual	Dipilih untuk mengetahui karakteristik berdasarkan apa yang dijual

No	Sasaran	Indikator	Variabel	Keterangan
	di zona perumahan		Ruang Lingkup konsumen yang dilayani	Dipilih untuk mengukur ruang lingkup konsumen yang telah terlayani
			Kisaran harga barang yang dijual	Dipilih untuk melihat karakteristik nilai barang/jasa yang dijual
			Aksesibilitas	Dipilih untuk mengetahui aksesibilitas kegiatan retail pada wilayah penelitian
			Berdasarkan Sarana Yang digunakan	Dipilih untuk mengetahui karakteristik kegiatan retail
			Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan	Dipilih sebagai penunjang untuk mengetahui karakteristik dari kegiatan retail
3	Merumuskan preferensi stakeholder untuk pengaturan kegiatan retail di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	Standar pengendalian kegiatan retail pada zona perumahan	Klasifikasi I	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi T	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi B	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi X	Dipilih sebagai bagian dari

No	Sasaran	Indikator	Variabel	Keterangan
				pengendalian zonasi
4	Merumuskan matriks pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	Standar pengendalian kegiatan retail pada zona perumahan	Klasifikasi I	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi T	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi B	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi
			Klasifikasi X	Dipilih sebagai bagian dari pengendalian zonasi

Sumber: Hasil Analisa, 2017

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan rasionalistik. Pendekatan rasionalistik adalah pendekatan yang bersumber dari teori kebenaran empiris. Rasionalistik pada penelitian ini berangkat dari masalah yang ditimbulkan oleh keberadaan kegiatan retail yang berkembang secara masif pada zona perumahan yang ada pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Kemudian dari permasalahan tersebut peneliti membuat suatu kerangka masalah yang diturunkan secara empiris yang kemudian muncul sebuah hipotesis yang nantinya akan diuji untuk mendapatkan suatu solusi permasalahan yang ada

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah kausal-deskriptif dengan model penelitian studi kasus. Penelitian kasusal bertujuan untuk mencari sebab akibat, dengan cara memerhatikan akibat yang sekarang ada dan mencari kemungkinan penyebab berdasarkan data dan teori yang dikumpulkan. Dalam penelitian ini, penelitian digunakan dalam merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta.

Selanjutnya adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang memaparkan, menuliskan, dan melaporkan suatu peristiwa. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah membuat deskripsi secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat daerah tertentu. Pada penelitian ini analisa deskriptif digunakan untuk memaparkan pengaturan kegiatan retail berdasarkan preferensi stakeholder.

3.3 Variabel Penelitian

Tabel 3. 1 Variabel, dan Definisi Operasional

No	Sasaran	variabel	Definisi Operasional
1	Menganalisa karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail	Apa yang dijual	mengetahui karakteristik berdasarkan apa yang dijual
		Ruang Lingkup konsumen yang dilayani	mengetahui karakteristik berdasarkan radius pencapaian
		Kisaran harga barang yang dijual	mengetahui karakteristik berdasarkan harga barang/jasa
		aksesibilitas	mengetahui karakteristik berdasarkan kemudahan mencapai kegiatan retail
		Berdasarkan Sarana Yang digunakan	mengetahui karakteristik berdasarkan sarana yang digunakan
		Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan	mengetahui karakteristik kegiatan retail berdasarkan standar pengadaan fasilitas perumahan
2	Mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang pada di zona perumahan	Apa yang dijual	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang berdasarkan apa yang dijual
		Ruang Lingkup konsumen yang dilayani	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang berdasarkan radius pencapaian
		Kisaran harga barang yang dijual	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang berdasarkan harga barang/jasa
		aksesibilitas	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang berdasarkan kemudahan mencapai kegiatan retail
		Berdasarkan Sarana Yang digunakan	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang

No	Sasaran	variabel	Definisi Operasional
			berdasarkan sarana yang digunakan
		Standar Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan	mengetahui kegiatan retail yang berpotensi berkembang kegiatan retail berdasarkan standar pengadaan fasilitas perumahan
3	Merumuskan preferensi stakeholder untuk pengaturan kegiatan retail di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	Klasifikasi I	pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan
		Klasifikasi T	pemanfaatan bersyarat secara terbatas
		Klasifikasi B	pemanfaatan bersyarat tertentu
		Klasifikasi X	pemanfaatan yang tidak diperbolehkan
4	Merumuskan arahan pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	Ketentuan kegiatan pengendalian	mengetahui arahan pengendalian berdasarkan

Sumber: Hasil Analisa, 2017

3.4 Populasi dan Sampel

Populasi yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah penduduk koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta. Untuk Mengambil Sampel dari populasi tersebut, teknik sampling yang digunakan adalah *purposive sampling*. Menurut Notoatmodjo *Purposive sampling* adalah pengambilan sampel yang berdasarkan atas suatu pertimbangan tertentu seperti sifat-sifat populasi ataupun ciri-ciri yang sudah diketahui sebelumnya. Jadi pemilihan sampel berdasarkan kriteria yang sesuai dengan penelitian. Untuk mendapatkan sampel dengan metode ini terdapat 3 step yang harus dilalui. Step pertama adalah step penentuan populasi pada koridor penelitian. Lalu setelah dapat menentukan populasi, peneliti membuat kriteria kriteria calon responden berdasarkan kebutuhan penelitian. Pada penelitian ini kriteria dibagi menjadi 3 yaitu kriteria untuk calon

responden masyarakat, birokrasi, dan akademisi. Untuk masyarakat memiliki kriteria memiliki tempat tinggal di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, telah tinggal di koridor ini setidaknya 10 tahun, dan cukup mengenal koridor penelitian. Kemudian untuk kriteria birokrasi yaitu merupakan tokoh masyarakat yang ada di koridor ini atau merupakan pejabat publik yang paham mengenai koridor penelitian, dan memahami kondisi secara umum koridor penelitian. Lalu untuk akademisi memiliki kriteria yaitu memiliki latar belakang tata kota dan sejenisnya, merupakan tenaga pendidik di perguruan tinggi di Jakarta, paham tentang tata kota yang ada di koridor penelitian.

3.5 Metode Pengambilan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik yang akan digunakan untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penelitian. Kelengkapan data sangat memengaruhi hasil analisis. Oleh karena itu, disusun metode pengumpulan data berasal dari variabel penelitian yang menjadi acuan dalam pengumpulan data guna menghasilkan hasil penelitian yang sesuai sasaran.

3.5.1 Data Primer

Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui teknik survei lapangan. Metode dalam pengambilan data di lapangan meliputi observasi, wawancara, dan kuisioner

1. Observasi

Observasi terbagi atas 2 tahap, yaitu tahap pra penelitian dan pada waktu penelitian. Pertama, tahap pra penelitian dilakukan untuk mengetahui gambaran awal kegiatan retail yang berkembang di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta. Kedua, pada tahap penelitian dilakukan dengan pencacatan informasi melalui preferensi-preferensi stakeholder yang dilakukan dengan seobjektif mungkin.

2. wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal, semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara ini dilakukan untuk menggali informasi terkait dengan fakta dampak yang

ditimbulkan dari kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta.

3. Kuisioner

Teknik ini dilakukan untuk memperoleh data primer dengan cara menyebarkan kuisioner yang berisi pertanyaan yang harus dijawab oleh narasumber. Adapun narasumber yang dimaksud adalah stakeholder yang berisi investor, birokrasi, dan masyarakat setempat. Kuisioner ini nantinya akan dikemas berbentuk skala

3.5.2 Data Sekunder

1. Survei Literatur

Survei literatur merupakan eksplorasi kepustakaan yang dilakukan dengan meninjau isi dari sumber pustaka yang relevan dengan penelitian ini. studi literatur dilakukan untuk mendapatkan variabel faktor-faktor yang dapat dijadikan kriteria kegiatan retail pada pengaturannya di zona perumahan.

2. Survei Instansi

Survei instansi meliputi pencarian data dan informasi yaitu Dinas Penataan Kota, BPS, Kecamatan Duren Sawit, Dinas Perhubungan, dll.

Tabel 3. 2 Survei Instansi

Jenis Data	Sumber Data	Instansi
Data peraturan zonasi DKI Jakarta	RDTR dan PZ Provinsi DKI Jakarta	Dinas penataan Kota DKI Jakarta
Data gambaran umum Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	Kecamatan Duren Sawit dalam Angka	BPS DKI Jakarta
Peta rencana pemanfaatan lahan	RDTR dan PZ Provinsi DKI Jakarta	Dinas penataan Kota DKI Jakarta

Sumber: Hasil Analisa, 2017

3.6 Teknik Analisa yang Akan Dilakukan

Dalam penelitian ini, terdapat 2 teknik analisis yang akan dipakai untuk tiap sasaran pada penelitian ini

3.6.1 Menganalisa Karakteristik dan Dampak Yang Ditimbulkan Oleh Kegiatan Retail

Untuk mendapatkan sasaran ini, peneliti menggunakan variabel yang telah ditentukan sebelumnya. Dari variabel tersebut kemudian akan dilakukan wawancara kepada stakeholder terkait untuk menemukan variabel dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail dan observasi untuk mengetahui karakteristik kegiatan retail pada koridor jalan raya Pondok Kelapa. Pada sasaran ini stakeholder yang diwawancarai adalah tokoh masyarakat yang tinggal dan beraktifitas di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Responden responden ini dipilih menggunakan metode *purposive sampling* untuk menyesuaikan kriteria yang dibutuhkan untuk penelitian ini. Peneliti akan menjajaki responden pertanyaan untuk mengetahui karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Adapun pertanyaan yang ditanyakan kepada responden adalah berdasarkan variabel apa yang dijual, ruang lingkup konsumen yang dilayani, kisaran harga barang yang dijual, dan aksesibilitas.

A. Apa yang Dijual

Pada variabel ini peneliti ingin mengetahui jenis barang/jasa yang dijual oleh pelaku kegiatan retail. Dari variabel ini peneliti ingin menemukan jenis kegiatan retail apa yang berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, yang kemudian dari hasil tersebut akan diketahui jenis kegiatan apa yang mayoritas berkembang pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Jenis kegiatan ini diklasifikasikan berdasarkan jenis kegiatan yang ada berdasarkan Matriks ITBX dalam RDTR PZ DKI Jakarta dan penemuan baru yang tidak ada pada Matriks ITBX dalam RDTR PZ DKI Jakarta yang ada

B. Ruang Lingkup Konsumen yang Dilayani

Pada Variabel ini peneliti ingin mengetahui ruang lingkup konsumen yang dapat dilayani oleh pelaku kegiatan retail. Pada variabel ini ruang lingkup konsumen yang dilayani dibagi menjadi dua yaitu dalam wilayah studi dan luar wilayah studi. Yang dimaksud dengan dalam wilayah studi adalah konsumen yang datang membeli atau menggunakan jasa pelaku kegiatan retail berasal dari dalam wilayah studi penelitian yaitu orang yang tinggal di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Sedangkan konsumen yang datang membeli atau menggunakan jasa pelaku kegiatan retail berasal dari luar wilayah studi merupakan orang yang tinggal diluar dari Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

C. Kisaran Harga Barang Yang Dijual

Pada variabel ini peneliti ingin mengetahui kisaran harga barang yang dijual oleh pelaku kegiatan retail pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Pada variabel ini kisaran harga dibagi menjadi 3 yaitu rendah, menengah, dan tinggi. Kisaran harga ini didapatkan dengan menanyakan kepada responden yang membeli barang atau menggunakan jasa pada kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa.

D. Aksesibilitas

Pada variabel ini peneliti ingin mengetahui aksesibilitas dari kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Variabel ini dibagi menjadi 2 yaitu aksesibilitas mudah dan tidak mudah. Klasifikasi aksesibilitas tersebut kemudian akan ditanyakan kepada responden yang membeli barang atau menggunakan jasa pada kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Selain 4 variabel yang ditanyakan kepada responden terdapat juga 3 variabel yang untuk mendapatkan hasilnya menggunakan observasi langsung yaitu nama toko, sarana yang digunakan, dan luas parkir.

Tabel 3. 3 Variabel Sasaran 1

No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkir (Meter)
1							
2							
...							

3.6.2 Mengidentifikasi Kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Zona Perumahan

Untuk mendapatkan sasaran ini, dibutuhkan output dari sasaran sebelumnya yaitu karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail. Dari sasaran tersebut kemudian akan dilakukan wawancara kepada stakeholder terkait untuk menemukan kegiatan retail apa yang berpotensi berkembang pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder yang akan dilakukan wawancara adalah para pelaku tata ruang seperti akademisi yang mengerti tata ruang dan birokrasi yang berhubungan dengan Tata Ruang DKI Jakarta. Stakeholder ini didapatkan melalui metode *purposive sampling* agar responden yang didapat sesuai dengan kebutuhan penelitian.

3.6.3 Merumuskan Preferensi Stakeholder untuk Matriks Pengendalian Kegiatan Retail di Zona Perumahan Pondok Kelapa

Untuk mendapatkan sasaran ini, dibutuhkan output dari sasaran sebelumnya. Hal yang pertama dilakukan untuk mendapatkan sasaran ini adalah mencari sampel berdasarkan *purposive sampling* dalam pengaturan kegiatan retail di zona perumahan. Dalam sasaran ini terdapat 4 variabel yang ditanyakan kepada responden. Variabel ini untuk mengetahui pengendalian kegiatan retail yang baik berdasarkan sasaran yang telah dilakukan sebelumnya. Variabel ini terdiri atas I (diizinkan), T (diizinkan terbatas), B (diizinkan bersyarat), X (tidak diizinkan).

A. Klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan. Pemerintah kota tidak dapat melakukan peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi I.

B. Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas. Bermakna bahwa kegiatan dan penggunaan lahan dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan didalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan
2. Pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan. Pembatasan ini dilakukan dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimal dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi
3. Pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.

C. Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu. Pemanfaatan bersyarat tertentu bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus. Persyaratan dimaksud diperlukan mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya.

D. Klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X memiliki

sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan disekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.

Variabel-variabel ini kemudian akan diolah menggunakan analisis delphi untuk mendapat konsensus antar stakeholder yang dijadikan responden pada sasaran ini, adapun prosesnya delphi dalam sasaran ini sebagai berikut:

1. Identifikasi stakeholder

Pada tahap ini, peneliti akan mengumpulkan dan mengidentifikasi stakeholder yang sesuai dengan kriteria penelitian. Kriteria penelitian pada tahap ini disesuaikan oleh kriteria yang telah ditentukan oleh peneliti dengan pertimbangan yang disesuaikan dengan sasaran penelitian. Peneliti akan melihat kesesuaian kriteria dengan melihat latar belakang stakeholder, pengetahuan calon stakeholder terhadap koridor penelitian, dan lain-lain

2. Para stakeholder pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan **(eksplorasi)**

Pada tahap ini peneliti sudah mendapatkan mendapatkan stakeholder yang sesuai dengan kebutuhan penelitian. Kemudian peneliti akan mulai melakukan wawancara terkait preferensi pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa berdasarkan output dari sasaran sebelumnya. Pada tahap ini stakeholder akan memberikan pendapatnya terkait pengaturan kegiatan retail pada koridor penelitian, yang kemudian apabila terdapat kecocokan antar stakeholder, maka pendapat tersebut akan dinyatakan konsensus

3. Daftar karakteristik kegiatan retail pada zona perumahan **(iterasi)**

Pada tahap ini peneliti akan menanyakan kembali pendapat-pendapat stakeholder terkait hal-hal yang belum disepakati sebelumnya. Peneliti akan mengeksplorasi kembali hal-hal terkait pengaturan kegiatan retail pada koridor penelitian hingga ditemukan suatu kecocokan antar stakeholder

4. Daftar hasil akhir matriks pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

Pada tahap ini telah didapatkan kecocokan dari setiap substansi yang ditanyakan kepada para stakeholder yang kemudian menjadi hasil dari sasaran ini yang akhirnya menjadi bentuk matriks pengendalian kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta Timur.

3.6.4 Merumuskan Matriks Pengendalian Kegiatan Retail pada Zona Perumahan Pondok Kelapa

Untuk mendapatkan sasaran ini, digunakan hasil-hasil dari sasaran-sasaran sebelumnya yang kemudian hasil dari sasaran tersebut akan dimodelkan berupa model matriks ITBX dan diuji kepada stakeholder dengan pengaruh tertinggi dalam pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan menggunakan analisis stakeholder. Adapun model matriks ITBX adalah sebagai berikut:

Tabel 3. 4 Model Matriks ITBX

Jenis Kegiatan Retail	peruntukan pada Perumahan			
	I	T	B	X
a				
b				
c				
d				
e				
...				

3.7 Tahapan Penelitian

Berikut merupakan tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian ini:

- Perumusan masalah

perumusan masalah meliputi identifikasi kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta Timur. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman tentang preferensi stakeholder agar pengaturan kegiatan dapat sesuai

- Kajian pustaka

Pada tahap ini, dilakukan pengumpulan informasi yang berkaitan dengan penulisan penelitian, yaitu teori, konsep, studi kasus, dan hal-hal lain yang relevan. Sumber didapatkan dari tinjauan pustaka berupa buku, jurnal, artikel, dan lain lain

- Pengumpulan data

Data dibutuhkan untuk input dalam sebuah penelitian. Maka dari itu, kelengkapan data merupakan hal yang penting dalam pelaksanaan sebuah penelitian.

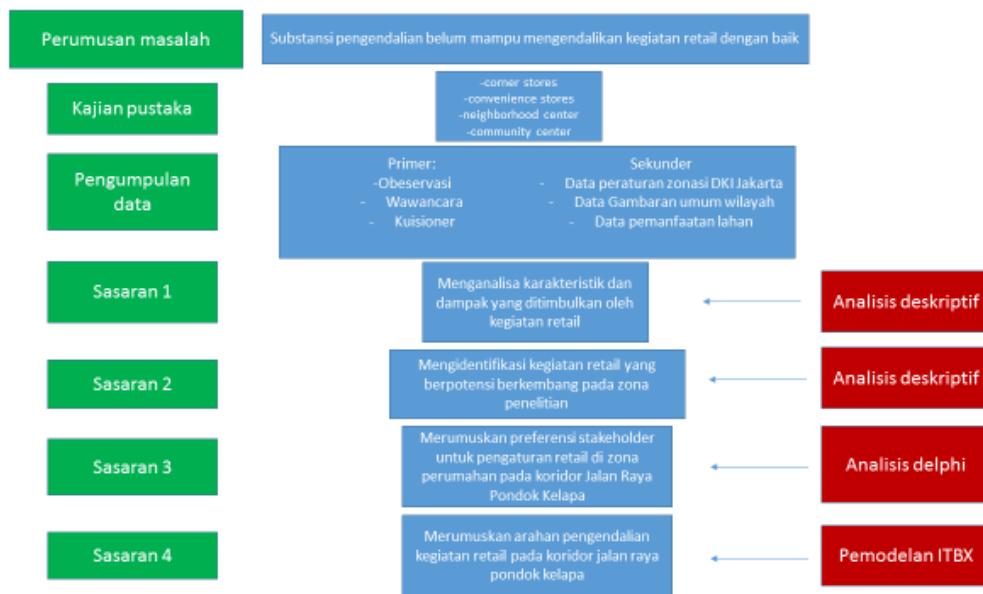
- Analisis

Tahap analisis digunakan untuk mengolah data yang telah dikumpulkan. Pada tahap ini terdapat 3 tahap analisis yaitu analisa literatur dan analisa delphi.

- Penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya. Pada tahap ini, diharapkan dapat dirumuskannya pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta Timur.

3.8 Kerangka Pemikiran Studi



Gambar 3. 1 Kerangka Berpikir

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

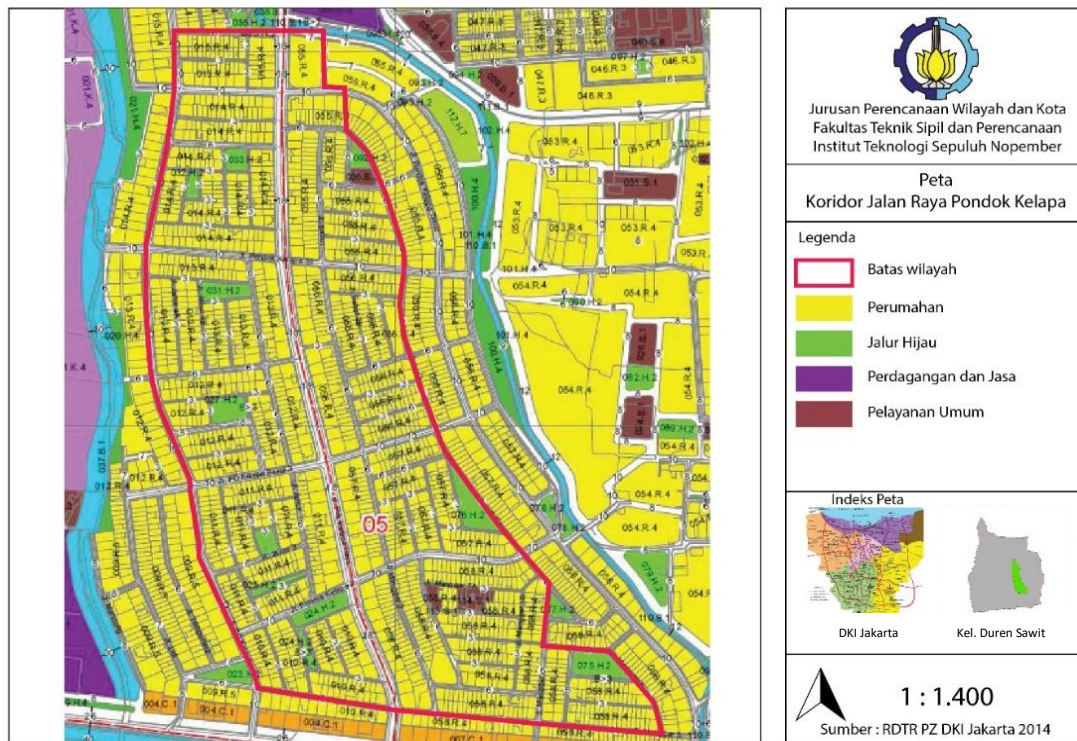
4.1.1 Orientasi Wilayah Penelitian

Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa berada pada kecamatan Duren Sawit Batas-batas administrasi Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa dapat dilihat sebagai berikut:

Sebelah utara	: Jalan Pondok Kelapa blok I
Sebelah timur	: Jalan Raya Banjir Kanal Timur
Sebelah selatan	: Jalan Sabut
Sebelah barat	: Jalan Raya Kalimalang

Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa merupakan jalan yang menghubungkan 2 jalan arteri primer yaitu Jalan Raya Kalimalang dan Jalan Raya Banjir Kanal Timur. Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa juga berbatasan dengan Provinsi Jawa Barat yaitu Kota Bekasi di sebelah Barat. Dengan kondisi wilayah yang sedemikian rupa menunjukkan bahwa wilayah studi merupakan wilayah strategis untuk kawasan perdagangan dan jasa. Peta orientasi pada wilayah studi dapat dilihat pada peta sebagai berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 1 Peta orientasi wilayah studi

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.1.2 Kondisi geografis wilayah studi

a. Topografi

Topografi merupakan gambaran mengenai bentuk morfologi tanah yang mencakup ketinggian dan kemiringan maupun kelerengan sebuah wilayah. Wilayah studi memiliki kelerengan 0-2%. Hal tersebut menunjukkan bahwa kondisi topografi wilayah studi relatif rendah dan datar yang mana akan memengaruhi rencana penggunaan lahan pada wilayah ini

b. Klimatologi

Klimatologi merupakan gambaran kondisi iklim yang didasarkan pada kondisi suhu dan curah hujan pada wilayah studi. Curah hujan di kawasan koridor Jalan Raya Pondok Kelapa yaitu rata-rata 269,7 mm/tahun dengan hari hujan 177 hari/tahun. kelembaban udara di kawasan koridor Raya Pondok Kelapa yaitu 79,3 %.

c. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan yang terdapat pada kawasan koridor Jalan Raya Pondok Kelapa ini didominasi penggunaan lahan sebagai perumahan. Selain itu, penggunaan lahan yang terdapat pada koridor Raya Juanda adalah perdagangan dan jasa, fasilitas umum, perkantoran pemerintahan, dan RTH.

Adapun penggunaan lahan tersebut dapat dikategorikan sebagai berikut;

- Perumahan

Penggunaan lahan perumahan terdiri atas perumahan sederhana hingga mewah. Lokasi perumahan ini berada di kanan dan kiri sepanjang Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

- Fasilitas sosial dan umum

Fasilitas umum yang terdapat pada koridor Jl. Raya Pondok Kelapa berupa kantor kelurahan, taman bermain, sekolah, dan kantor polisi yang melayani kebutuhan masyarakat.



Gambar 4. 2 Kantor Kelurahan Pondok Kelapa

Sumber. Dokumentasi Pribadi



Gambar 4. 3 Kantor Polsek Pondok Kelapa

Sumber. Dokumentasi Pribadi

- Fasilitas peribadatan

Fasilitas peribadatan merupakan fasilitas dasar yang berfungsi untuk memenuhi kebutuhan sosial masyarakat yang terkait dengan aktivitas ibadah. Fasilitas yang memadai dan mudah dijangkau serta sesuai dengan agama yang dianut merupakan kebutuhan bagi masyarakat.

- Perdagangan dan jasa

Penggunaan lahan perdagangan dan jasa merupakan jenis penggunaan lahan yang banyak ditemui di Koridor Jl. Raya Pondok Kelapa. Jenis-jenis perdagangan jasa yang terdapat di sepanjang koridor Jl. Raya Pondok Kelapa berupa minimarket, restoran, toko apotik, hingga toko material

Tabel 4. 1 Daftar Kegiatan Perdagangan dan Jasa

No	Nama Toko
1	Alfa Mart
2	Warung soto ayam
3	Wika WH
4	Revil Tinta
5	Apotik K24
6	Soto Kudus
7	Apotikk Lentera
8	Toko elektronik Maspion
9	Vines
10	Intermedia Book Store
11	Soto betawi
12	Seven Eleven
13	BRI
14	Nasi Liwet
15	Toko King
16	Apotik Damai
17	Bank Mandiri
18	Toko Plastik
19	Dan-Dan
20	Toko kaca maju
21	Toko Material
22	Superindo
23	BreadTalk
24	toko material
25	Holland bakery
26	restoran padang
27	mie ayam bangka
28	bank muamalat

No	Nama Toko
29	Toko beras fresh
30	Klinik sapta Mitra
31	Pegadaian
32	Alfa Midi
33	Mie Surya Seafood
34	Victory Cell
35	Ayam Bangkok KQ5
36	Indomaret
37	Pizza Hut
38	Alfa Mart
39	Rumah makan cobek pedes
40	Pangkas rambut
41	Soto bogor
42	Toko Material

Sumber: Survey Lapangan, 2017

Perdagangan dan jasa pada wilayah ini didominasi oleh kegiatan restoran dengan konsumen menengah keatas dengan *brand* yang sudah terkenal. Selain restoran kegiatan perdagangan dan jasa seperti minimarket, apotik, jasa keuangan, hingga toko material juga ada pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.



Gambar 4. 4 Restoran dengan brand terkenal

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 4. 5 Restoran KQ-5
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 4. 6 Ruko
Sumber: Dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 4. 7 Minimarket

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2017



Gambar 4. 8 Toko Material

Sumber: Dokumentasi pribadi, 2017

4.1.3 Aksesibilitas

Aksesibilitas adalah faktor kemudahan dalam mencapai koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Dalam mendukung berbagai kegiatan yang terdapat pada Jl. Raya Pondok Kelapa, transportasi merupakan hal yang penting untuk diperhatikan. Berikut jenis aksesibilitas yang

digunakan untuk mendukung kegiatan di sepanjang koridor Jl. Raya Pondok Kelapa;

1. Jaringan angkutan umum

Di koridor Jalan Raya Juanda, terdapat beberapa jenis moda transportasi angkutan umum dengan karakteristik sebagai berikut;

- Angkutan umum konvensional berupa ojek. Ojek konvensional merupakan ojek dengan strategi mengangkut penumpang *non-online*. Ojek konvensional pada koridor ini berupa suatu pangkalan di beberapa sudut jalan ataupun pinggir jalan pada koridor ini.
- Angkutan umum kota dengan trayek mikrolet. Angkutan umum dengan trayek yang melintasi koridor Jl. Raya Pondok Kelapa adalah sebagai mikrolet M-29 yang melintasi jalur trayek Cililitan-Klender (Bekasi). Angkutan umum ini memiliki terminal bayangan di koridor ini yang membuat angkutan umum ini berhenti dipinggir jalan untuk menunggu penumpang
- Angkutan umum taksi konvensional. Angkutan umum taksi konvensional merupakan kendaraan roda empat yang mengangkut penumpang *non-online*. taksi konvensional pada koridor ini berhenti di pinggir jalan dekat tempat-tempat perdagangan.



Gambar 4. 9 Angkutan Umum Mikrolet M-29

Sumber: Dinas Perhubungan, 2017.



Gambar 4. 10 Angkutan Umum Taksi konvensional

Sumber: Dinas Perhubungan, 2017

2. Dimensi jalan

Kondisi jalur sirkulasi di wilayah studi dibentuk oleh pola jaringan jalan yang terdapat pada koridor Jalan Raya Juanda. Kelas jalan koridor Jl. Raya Juanda termasuk dalam Kolektor Primer.

Jalan Raya Pondok Kelapa memiliki 2 ruas jalan, yang berfungsi sebagai jalur utama dan. Ruas jalan jalur utama terdiri atas 2 lajur yang digunakan berlawanan arah. Jalur utama memiliki lebar jalan 4m dengan perkerasan jalan aspal beton dan dan memiliki trotoar dikedua pinggir ruas jalan selebar 2m.

4.2 Analisis Karakteristik dan Dampak yang Ditimbulkan oleh Kegiatan Retail

Dalam tahapan ini, analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik dan dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok kelapa. Karakteristik kegiatan retail dibagi menurut apa yang dijual, ruang lingkup konsumen yang dilayani, harga barang yang dijual, aksesibilitas, luas parkir, sarana yang digunakan. Adapun waktu perubahan penggunaan lahan yang diperhatikan ialah perubahan penggunaan lahan yang

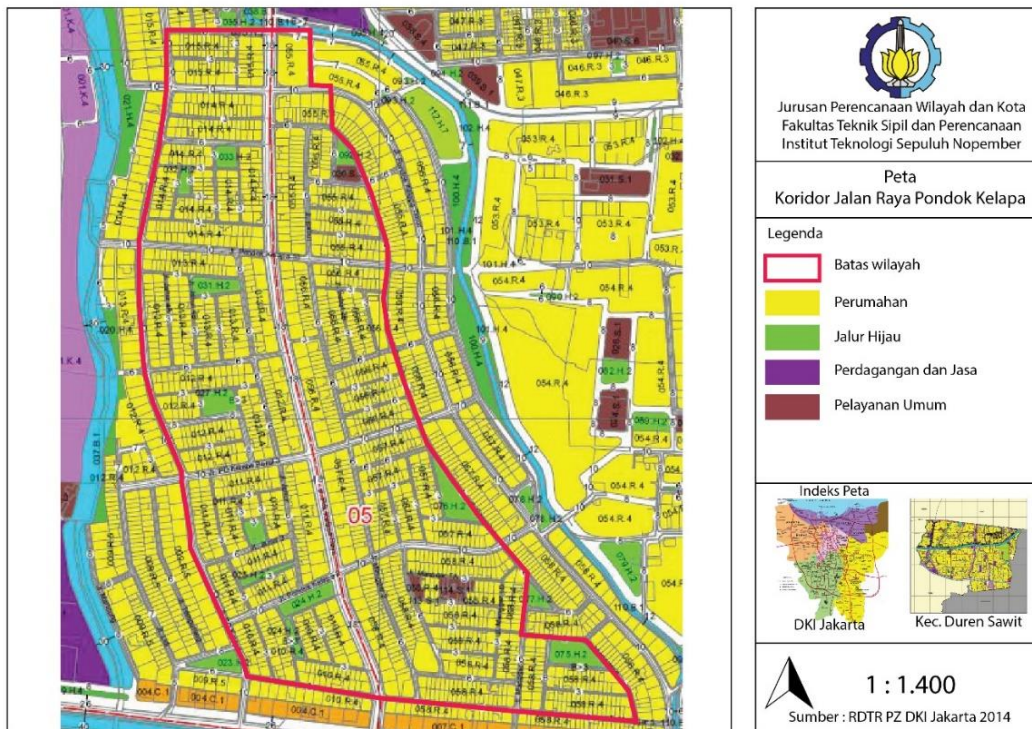
terjadi dalam kurun waktu 10 tahun terakhir, yaitu dari tahun 2006 sampai tahun 2016.

a. Karakteristik Kegiatan Retail

Karakteristik kegiatan merupakan hal pertama yang diamati dalam penelitian ini karena karakteristik kegiatan dapat mempengaruhi dampak yang ditimbulkan untuk lingkungan sekitar.

Data perubahan penggunaan lahan didapatkan kompilasi peta rencana zonasi dari dokumen RDTR dan amatan serta pendataan langsung dilapangan.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 11 Peta Rencana Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Hasil analisis yang didapatkan dari jenis perubahan penggunaan lahan adalah sebagai berikut:

Tabel 4. 2 Karakteristik Kegiatan Retail pada Koridor Jalan Raya Pondok kelapa (dari arah kalimalang-BKT)

No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkiran (Meter)
1	Toko Material	Bahan-Bahan Material	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	5x10
2	Holland Bakery	Kebutuhan Pangan Berupa Roti	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	10x6
3	Restoran Padang	Kebutuhan Pangan	Dalam Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	2x5
4	Mie Ayam Bangka	Kebutuhan Pangan	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Menengah	Mudah	Melalui Toko	5x2
5	Bank Muamalat	Jasa Transaksi Perbankan	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Tidak Melalui Toko	10x5
6	Toko Beras Fresh	Kebutuhan Pangan	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	5x5
7	Klinik Sapta Mitra	Kebutuhan Medis	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	30x6
8	Pegadaian	Jasa Transaksi Keuangan	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	5x4
9	Alfa Midi	Kebutuhan Primer	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	12x10

No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkiran (Meter)
10	Mie Surya Seafood	Kebutuhan Pangan	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x5
11	Victory Cell	Elektronik	Dalam Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	10x6
12	Ayam Bangkok Kq5	Kebutuhan Pangan	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x5
13	Indomaret	Kebutuhan Primer	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x6
14	Pizza Hut	Kebutuhan Pangan	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	10x5
15	Alfa Mart	Kebutuhan Primer	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x4
16	Rumah Makan Cobek Pedes	Kebutuhan Pangan	Dalam dan Luar Wilayah Studi	Menengah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	2x6
17	Pangkas Rambut	Jasa Cukur Rambut	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Menengah	Mudah	Melalui Toko	3x2
18	Soto Bogor	Kebutuhan Pangan	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	2x3

Sumber: Survey Peneliti, 2017

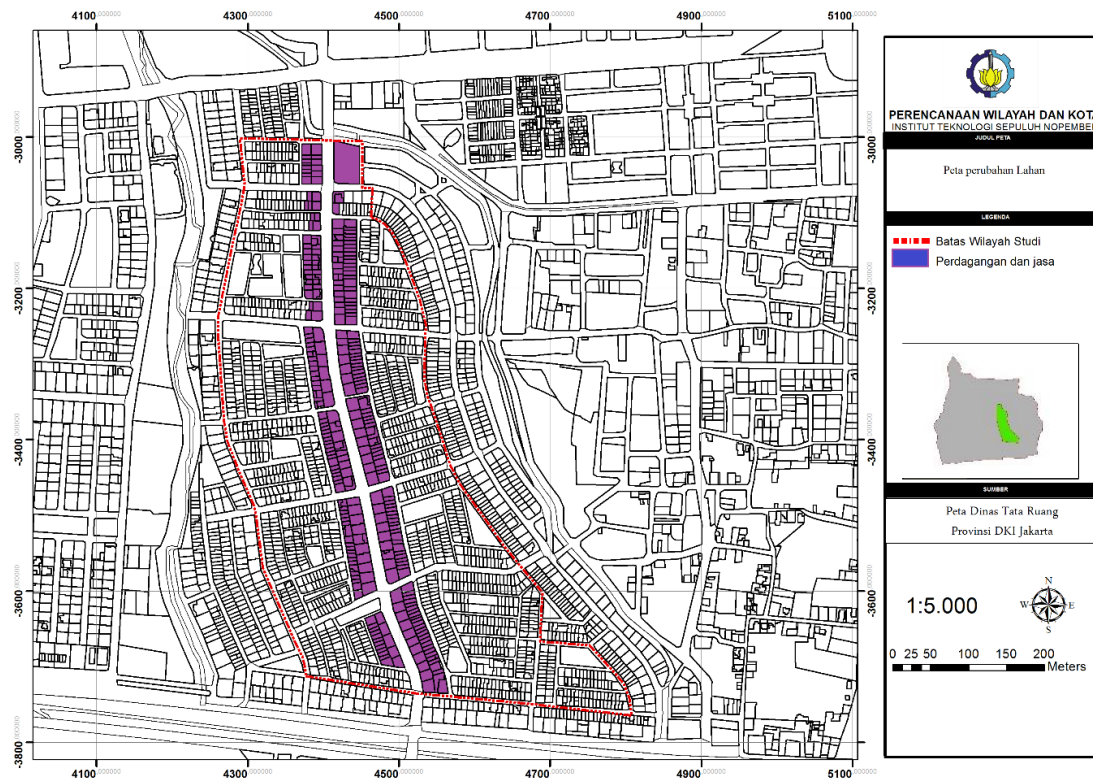
Tabel 4. 3 Karakteristik Kegiatan Retail pada Koridor Jalan Raya Pondok kelapa (dari arah BKT-Kalimalang)

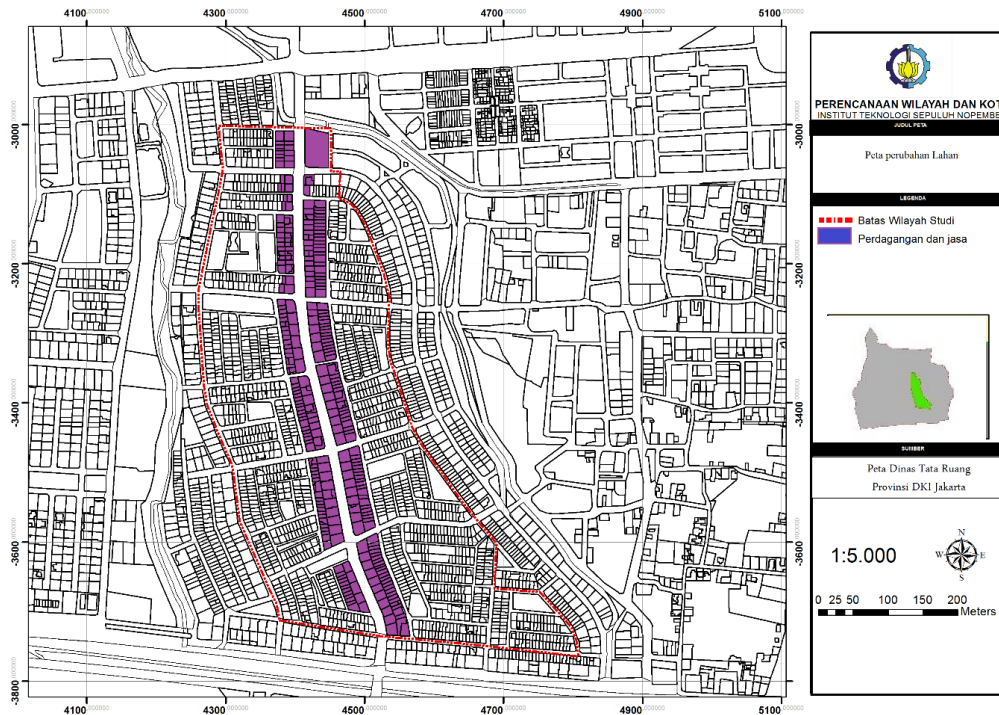
No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkir (Meter)
1	Alfa Mart	Kebutuhan Primer	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x4
2	Warung Soto Ayam	Kebutuhan Pangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	4x2
3	Wika WH	Kebutuhan Papan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Tinggi	Mudah	Melalui Toko	4x3
4	Revil Tinta	Elektronik	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	3x2
5	Apotik K24	Kebutuhan Medis	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x6
6	Soto Kudus	Kebutuhan Pangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x2
7	Apotikk Lentera	Kebutuhan Medis	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	8x4
8	Toko Elektronik Maspion	Elektronik	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	15x5
9	Vines	Elektronik	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	10x3

No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkir (Meter)
10	Intermedia Book Store	Kebutuhan Pendidikan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	15x4
11	Soto Betawi	Kebutuhan Pangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	10x3
12	Seven Eleven	Kebutuhan Primer	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	15x5
13	Bri	Jasa Transaksi Keuangan	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Tidak Melalui Toko	9x3
14	Nasi Liwet	Kebutuhan Pangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x2
15	Toko King	Elektronik	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	2x8
16	Apotik Damai	Kebutuhan Medis	Dalam Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	3x6
17	Bank Mandiri	Jasa Transaksi Keuangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x3
18	Toko Plastik	Plastik	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Rendah-Menengah	Mudah	Melalui Toko	5x3

No	Nama Toko	Apa Yang Dijual	Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani	Kisaran Harga Barang Yang Dijual	Aksesibilitas	Berdasarkan Sarana Yang Digunakan	Luas Parkir (Meter)
19	Dan-Dan	Kebutuhan Kecantikan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	5x4
20	Toko Kaca Maju	Kebutuhan Papan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x3
21	Toko Material	Kebutuhan Papan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	6x4
22	Superindo	Kebutuhan Primer	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	70x15
23	Breadtalk	Kebutuhan Pangan	Dalam Dan Luar Wilayah Studi	Menengah Tinggi	Mudah	Melalui Toko	

Sumber: Survey Peneliti, 2017





Gambar 4. 12 Peta Perubahan Pemanfaatan Lahan
Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

1. Perubahan Penggunaan Lahan dari Rencana Detail Tata Ruang Kota

Bentuk perubahan penggunaan lahan dari yang sebelumnya terlihat dari adanya penambahan bangunan dan perbedaan aktifitas dari rencana pada RDTR yang ada.

Perbedaan aktifitas yang terjadi adalah penggunaan kegiatan dari perumahan menjadi kegiatan retail yang menurut Perda No.1 tahun 2014 dilarang dan dibatasi. Penggunaan lahan terbangun yang sebelumnya merupakan perumahan pada tahun 90'an bergeser perlahan demi perlahan menjadi kegiatan retail seperti restoran, minimarket, toko bangunan jasa, dll. Hal ini dapat dilihat pada table diatas. berdasarkan data yang didapat, yaitu terdapat 49 bangunan yang beralih fungsi menjadi kegiatan retail di atas lahan yang sebelumnya merupakan rumah. Bangunan tersebut membentuk suatu *ribbon development* dimana kegiatan retail ini melintang dikedua sisi jalur utama koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

2. Karakteristik Kegiatan Retail Berdasarkan Apa yang Dijual

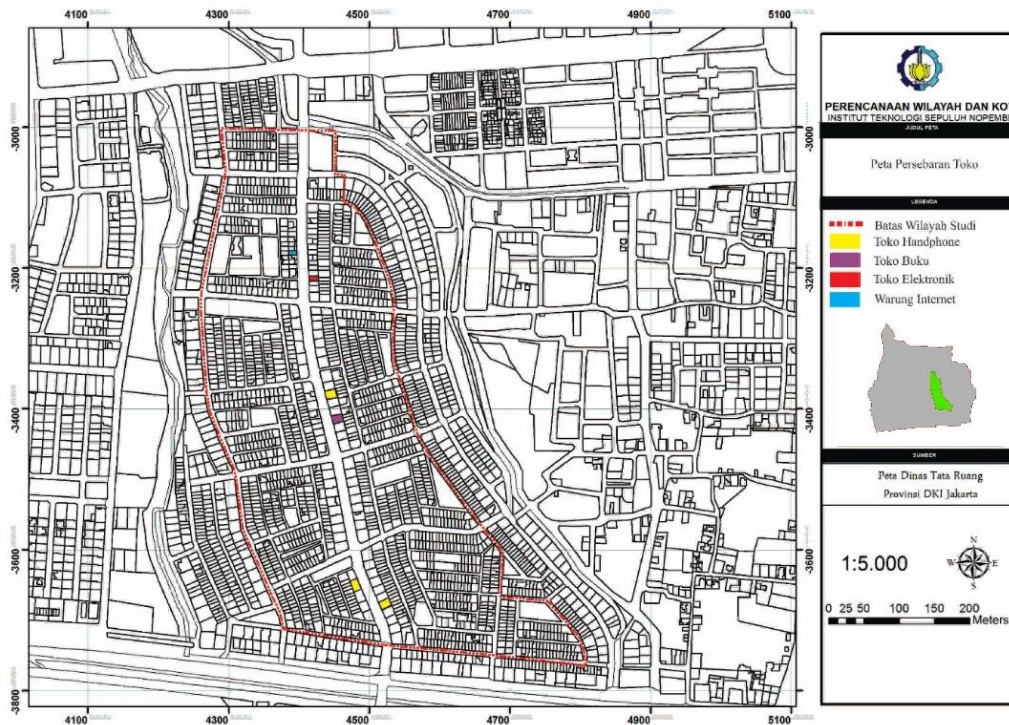
Karakteristik kegiatan retail pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa diklasifikasikan kedalam 5 jenis yaitu berdasarkan apa yang dijual, ruang lingkup konsumen yang dilayani, kisaran harga barang yang dijual, aksesibilitas, sarana yang digunakan, dan luas parkir.

Karakteristik kegiatan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa berdasarkan jenis barang dijual diklasifikasikan untuk mengetahui tren kegiatan retail pada koridor ini. Berdasarkan pengamatan dan analisis yang dilakukan pada koridor ini dapat disimpulkan bahwa kegiatan retail yang berkembang pada koridor ini adalah restoran, pujasera, minimarket, toko material, bank, ATM, Toko telpon seluler, toko klontong, apotik, klinik, toko buku, dan toko elektronik. Dari sekian banyak kegiatan retail yang berkembang pada koridor ini restoran menjadi tren yang mendominasi berkembang pada koridor ini.

Tabel 4. 4 Karakteristik Kegiatan Retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

No	Jenis Kegiatan	Jumlah
1	Toko elektronik	1
2	Pertokoan	1
3	Pusat perbelanjaan	1
4	Hypermart	1
5	Minimarket	8
6	Jasa pembangunan	4
7	Lembaga keuangan	5
8	Perawatan, perbaikan, renovasi barang	1
9	Warnet	2
10	Pangkas rambut	1
11	ATM	3
12	Tempat makan	20
13	Toko buku	1
14	Toko <i>handphone</i>	3
15	Apotik	4
16	Klinik	1

Sumber: Survey Pribadi, 2017



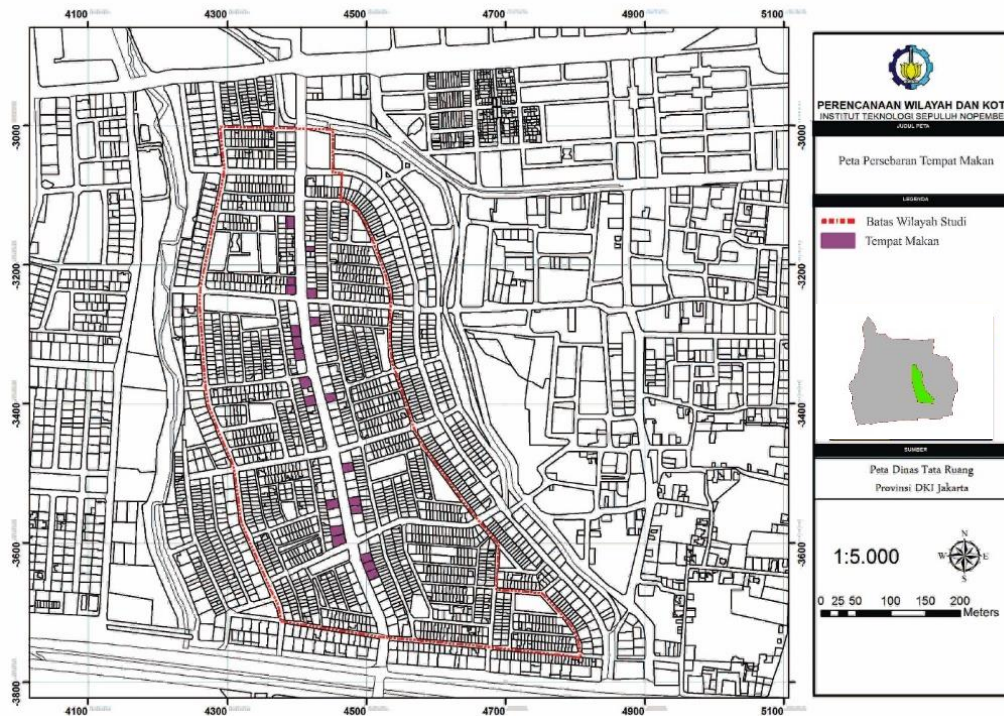
Gambar 4. 13 Peta Persebaran Toko

Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Sumber: Survey Pribadi, 2017

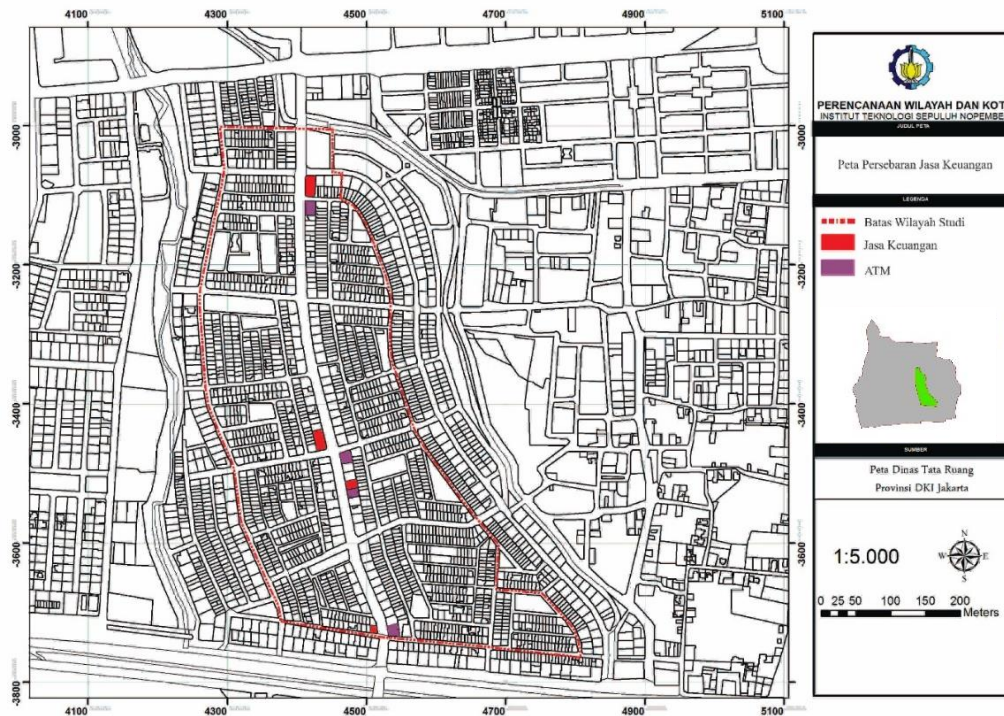
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 15 Peta Persebaran Tempat Makan

Sumber: Survey Pribadi, 2017

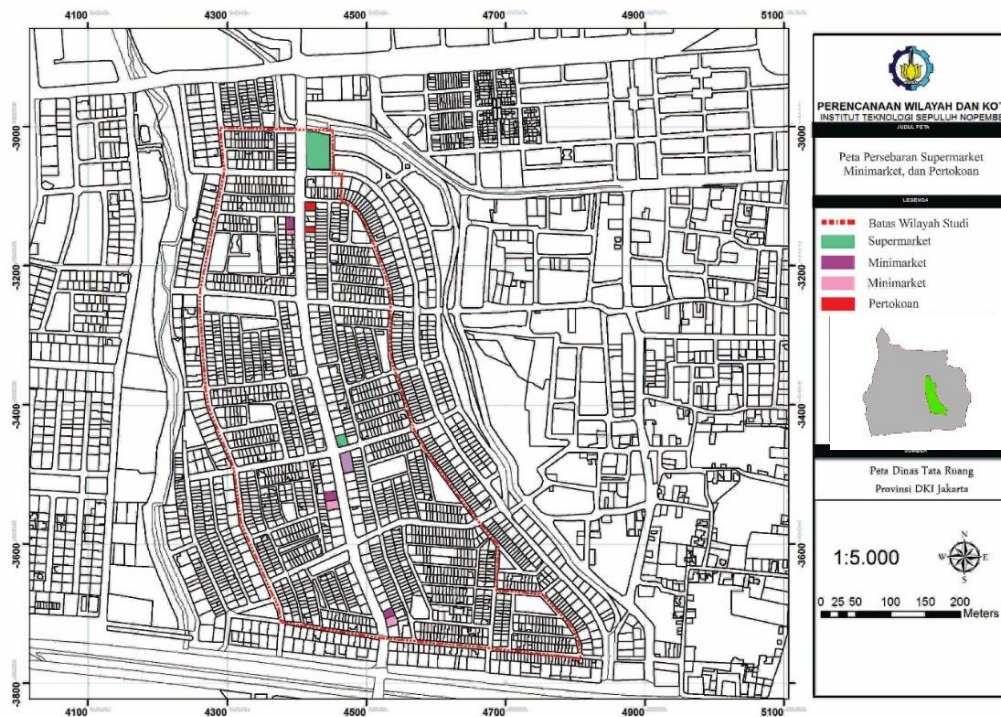
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 16 Peta Persebaran Jasa Keuangan

Sumber: Survey Pribadi, 2017

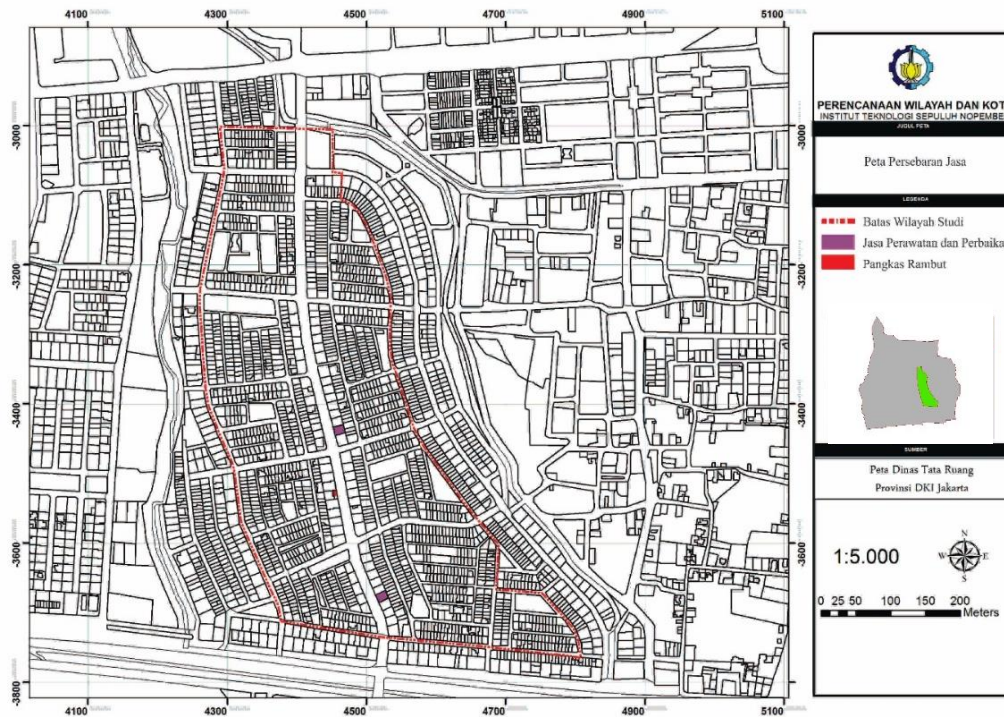
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 17 Peta Persebaran Supermarket, Minimarket, dan Toko

Sumber: Survey Pribadi, 2017

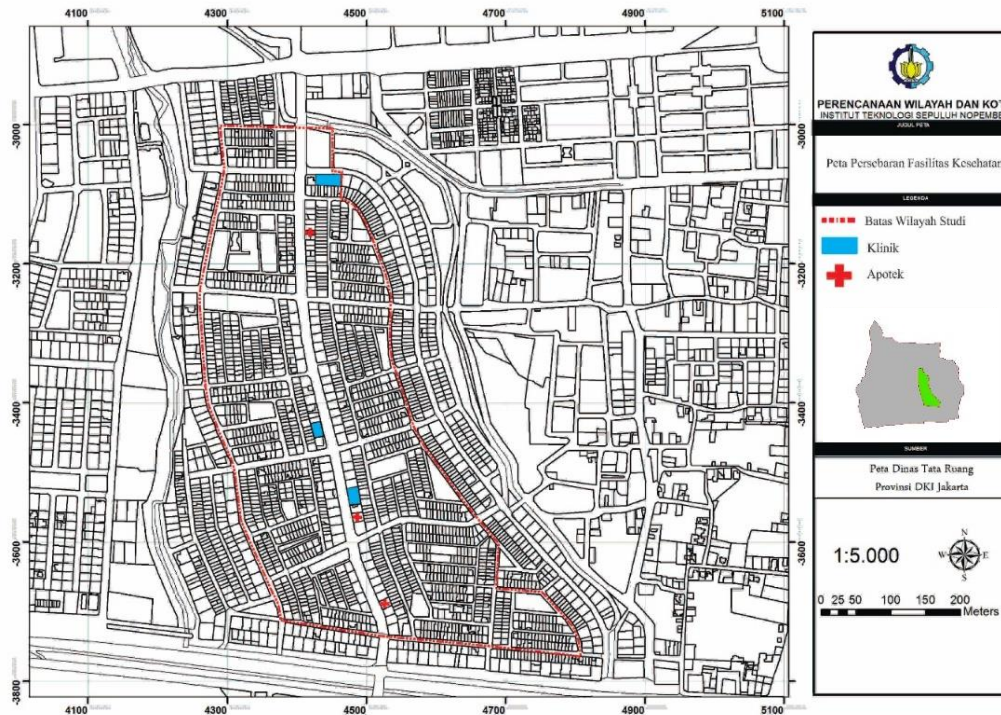
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 18 Peta Persebaran Jasa

Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 19 Peta Persebaran Fasilitas Kesehatan

Sumber: Survey Pribadi

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

3. Karakteristik Kegiatan Retail Berdasarkan Ruang Lingkup Konsumen Yang Dilayani

Karakteristik kegiatan retail Pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa berdasarkan ruang lingkup konsumen yang dilayani diklasifikasikan untuk mengetahui konsumen yang datang pada kegiatan retail yang ada pada koridor ini. Berdasarkan hasil pengamatan dan analisis diketahui bahwa mayoritas kegiatan retail pada koridor ini menimbulkan tarikan, yang berarti bahwa banyak konsumen yang bukan berasal dari sekitar koridor melainkan datang dari tempat diluar koridor ini.

Tabel 4. 5 Jumlah Tarikan pada Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

No	Ruang Lingkup Konsumen	Jumlah
1	Luar Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	33
2	Dalam Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa	11

Sumber: Hasil Survey, 2017

4. Karakteristik Kegiatan Retail Berdasarkan Aksesibilitas

Karakteristik kegiatan retail pada Karakteristik kegiatan retail pada koridor jalan raya pondok Kelapa berdasarkan aksesibilitas diklasifikasikan untuk mengetahui kemudahan untuk mencapai tempat kegiatan retail. Berdasarkan hasil pengamatan dan analisis ditemukan bahwa aksesibilitas kegiatan retail pada koridor ini seluruhnya dalam kategori mudah, dikarenakan dengan posisi kegiatan retail yang seluruhnya berada pada jalan utama yaitu Jalan Raya Pondok Kelapa.

5. Karakteristik Kegiatan Retail Berdasarkan Sarana yang Digunakan

Karakteristik kegiatan retail pada koridor jalan Rayan Pondok Kelapa berdasarkan sarana yang digunakan diklasifikasikan untuk mengetahui jenis sarana yang digunakan oleh pelaku kegiatan retail dalam melakukan kegiatan retail retailnya pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Berdasarkan hasil pengamatan dan analisis ditemukan bahwa sarana yang digunakan mayoritas melalui toko dan

hanya beberapa jenis kegiatan yang tidak melalui toko yaitu kegiatan retail ATM.

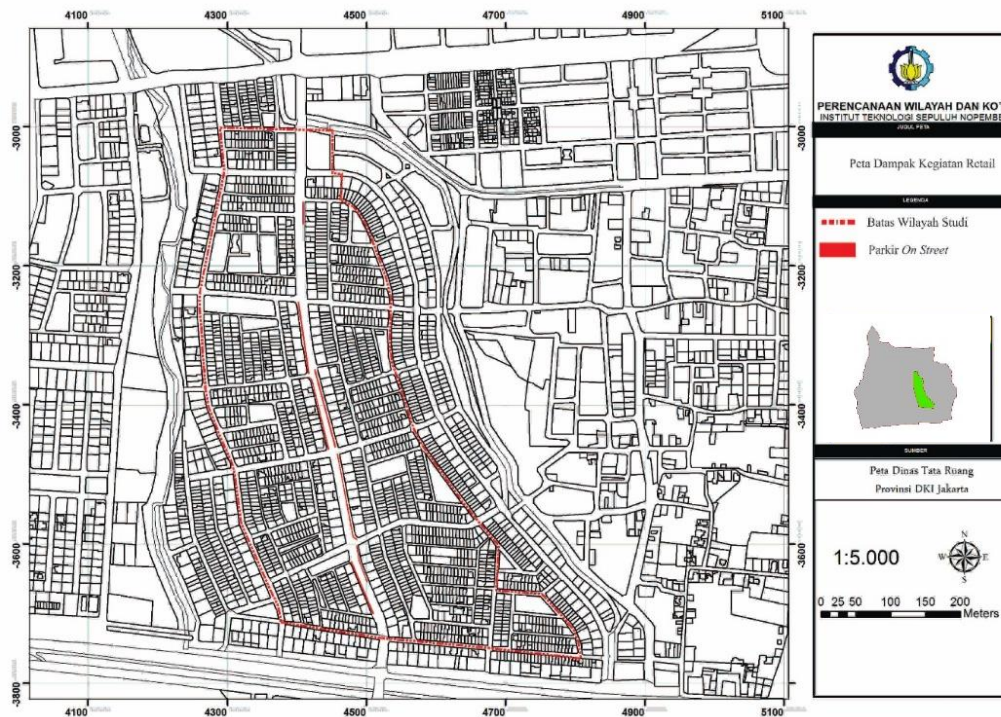
6. Karakteristik kegiatan retail berdasarkan luas parkir

Karakteristik kegiatan retail pada koridor jalan raya Pondok Kelapa berdasarkan luas parkir diklasifikasikan untuk mengetahui beban tempat parkir terhadap luas parkir yang disediakan oleh kegiatan retail. Berdasarkan pengamatan yang dilakukan bahwa terdapat beberapa kegiatan retail yang perbandingan antar tempat parkir dan kendaraan yang parkir tidak sebanding yang menyebabkan beberapa masalah yang terutama yaitu *parkir on street* yang menimbulkan masalah yaitu penyempitan jalan oleh kendaraan kendaraan yang parkir dipinggir jalan. Kendaraan yang parkir menggunakan badan jalan menggunakan 1 dari 2 ruas jalan dari 2 lajur jalan kolektor primer pada koridor penelitian yang juga menimbulkan masalah kemacetan pada jam sibuk kendaraan bermotor.

b. Dampak Kegiatan Retail

Karakteristik kegiatan merupakan hal pertama yang diamati dalam penelitian ini karena karakteristik kegiatan dapat mempengaruhi dampak yang ditimbulkan untuk lingkungan sekitar. Setelah mengetahui karakteristik dari kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka berikut adalah dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Berdasarkan hasil analisis dan observasi yang dilakukan oleh peneliti ditemukan bahwa terdapat permasalahan lalu lintas yang ditimbulkan dari keberadaan kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Permasalahan lalu lintas tersebut antara lain *parkir on street* yang kemudian menimbulkan penyempitan jalan yang akhirnya menyebabkan kemacetan di koridor ini. *Parkir on street* ini disebabkan dengan minimnya fasilitas parkir yang disediakan oleh pengelola kegiatan retail sehingga para konsumen yang menggunakan kendaraan memarkir kendaraannya di badan jalan.



Gambar 4. 20 Peta Dampak Kegiatan Retail

Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Selain *parkir on street* permasalahan lalu lintas pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa adalah kendaraan umum yang memarkir kendaraannya dipinggir jalan untuk mencari penumpang.

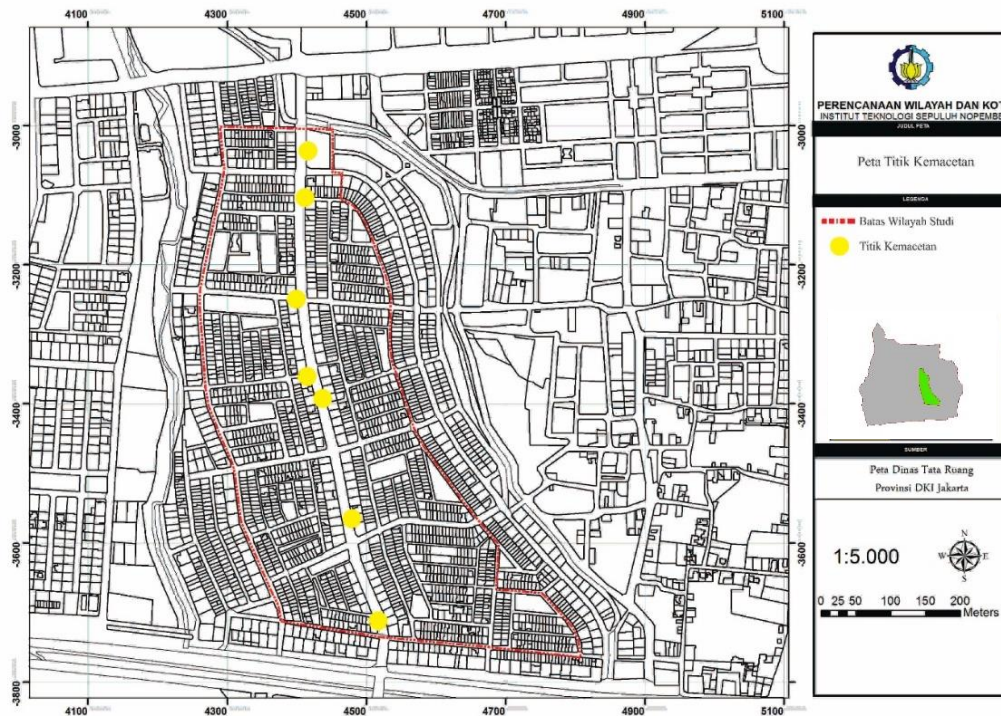


Gambar 4. 21 Angkutan Umum Parkir Sembarangan

Sumber: Survey Pribadi

Angkutan umum ini memiliki terminal bayangan di koridor ini yang membuat angkutan umum ini berhenti dipinggir jalan untuk menunggu penumpang. Dari 2 permasalahan tersebut kemudian menimbulkan titik –titik kemacetan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Kemacetan ini terjadi cukup merata disepanjang koridor Jalan Raya Pondok Kelapa dan semakin parah saat jam-jam sibuk seperti pulang kantor maupun jam makan siang.

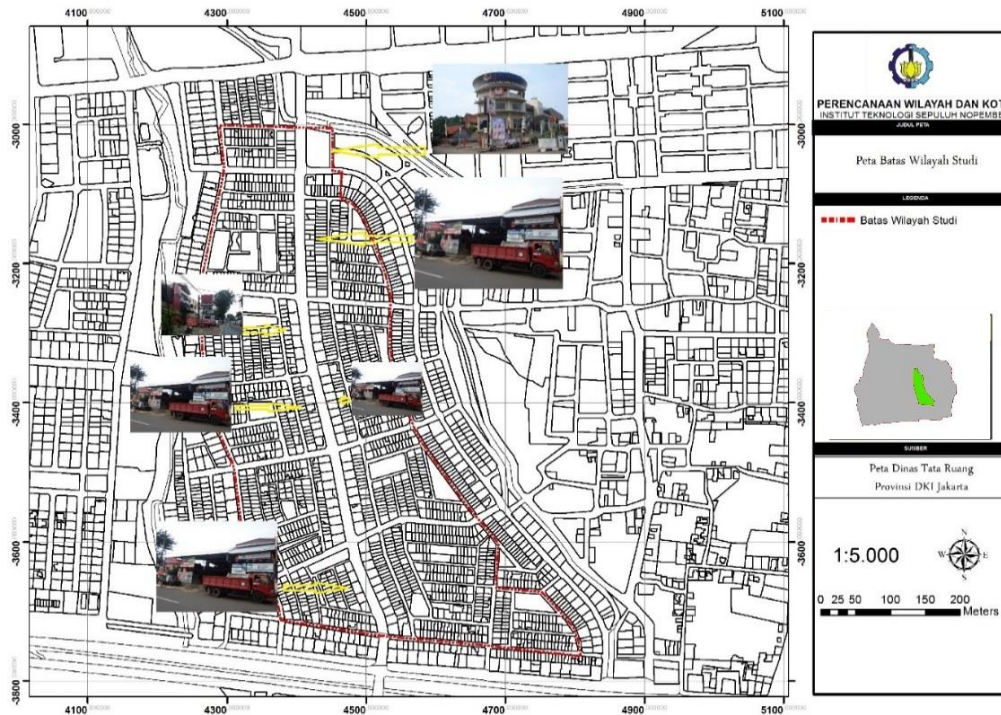
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 22 Peta Titik Kemacetan

Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Gambar 4. 23 Peta Dampak Retail
Sumber: Survey Pribadi, 2017

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Selain permasalahan lalulintas, koridor jalan Raya Pondok Kelapa juga memiliki permasalahan polusi suara, polusi udara, dan gangguan kenyamanan. Polusi suara di koridor ini ditimbulkan oleh kendaraan bermotor yang melintas di koridor ini dan dampak dari aktifitas kegiatan retail yang akhirnya mengganggu kenyamanan pemilik rumah yang berada pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Selain itu permasalahan lainnya adalah polusi udara yang disebabkan oleh tingginya intensitas jumlah kendaraan pada koridor ini yang menimbulkan polusi udara yang cukup mengganggu kenyamanan masyarakat yang tinggal pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

4.3 Identifikasi Kegiatan Retail yang Berpotensi Berkembang di Zona Perumahan

Dalam tahapan ini, analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan kegiatan retail yang berpotensi berkembang di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Adapun identifikasi kegiatan ini berdasarkan beberapa responden yang memiliki keahlian di bidang perumahan.

Melihat tren yang berkembang pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, dimana tempat makan dan restoran merupakan jenis kegiatan yang paling masif berkembang pada koridor perencanaan, maka di prediksi jenis kegiatan ini akan berkembang pada koridor ini di masa mendatang.

4.4 Merumuskan Preferensi Stakeholder untuk Pengaturan Kegiatan Retail pada Zona Perumahan

Setelah mengetahui karakteristik dan dampak, serta kegiatan yang berpotensi berkembang pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka dilakukan perumusan arahan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan. Adapun variabel yang digunakan sebagai acuan dalam menentukan arahan pengaturan adalah ITBX. Pengaturan jenis kegiatan yang terbagi dalam kategori I untuk jenis kegiatan yang diijinkan, T untuk jenis kegiatan yang terbatas, B untuk jenis kegiatan yang bersyarat, dan X untuk jenis kegiatan yang dilarang.

Terdapat 5 responden yang dilibatkan dalam tahap analisis perumusan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan dengan yang didapatkan berdasarkan metode *purposive sampling*. Kemudian setiap responden dipersilahkan mengisi form untuk menentukan nilai I,T,B,X yang dipandu oleh peneliti dengan menjelaskan kondisi kondisi eksisting pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Dalam tahap ini peneliti menggunakan analisis delphi, yaitu mendapatkan konsensus dari 5 responden tersebut. Adapun tahapan proses delphi untuk menentukan pengaturan jenis kegiatan pada wilayah studi dijelaskan sebagai berikut:

1) Kuesioner Delphi Tahap 1

Dalam mencari ketentuan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan, peneliti menggunakan kuesioner untuk mengetahui ketentuan perizinan dari masing-masing kegiatan. Adapun hasil dari pendapat responden adalah sebagai berikut

Tabel 4. 6 Hasil Analisis Delphi Tahap 1

No	Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan																			
		I					T					B					X				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1	Toko Elektronik	v													v			v	v		v
2	Pertokoan							v							v	v	v		v		
3	Pusat Perbelanjaan																v	v	v	v	v
4	Hypermarket																v	v	v	v	v
5	Minimarket						v	v	v	v	v										
6	Jasa Bangunan							v				v							v	v	v
7	Lembaga Keuangan	v								v	v							v	v		
8	Perawatan, Perbaikan, Renovasi Barang																v	v	v	v	v
9	Warnet	v								v			v	v							v
10	Pangkas Rambut						v			v			v	v							v
11	Atm	v	v	v			v				v										
12	Tempat Makan		v									v			v	v			v		
13	Toko Buku	v								v								v	v		v
14	Toko Handphone																v	v	v	v	v
15	Apotik	v	v	v	v	v															
16	Klinik	v	v	v	v	v															

Sumber: Hasil Kuesioner, 2017

Keterangan:

- R1 : PD. Sarana Jaya
- R2 : Dinas Penataan Kota DKI Jakarta
- R3 : Dosen PWK Esa Unggul
- R4 : Tenaga ahli Kementrian PU
- R5 : Tenaga ahli Perumnas
- : Sudah tercapai konsensus

1. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Diizinkan (I)

Kategori jenis kegiatan yang diizinkan dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- Apotik
- Klinik

Berdasarkan analisis kusioner tahap pertama ditemukan 2 jenis kegiatan retail yang diizinkan yaitu apotik dan klinik. Alasan mayoritas dari kelima responden bahwa jenis kegiatan kegiatan ini adalah jenis kegiatan yang keberadaannya sangat dibutuhkan oleh masyarakat sekitar yaitu fasilitas kesehatan. Para responden sepakat bahwa kedua fasilitas kesehatan ini merupakan hal yang wajar dan memang dibutuhkan keberadaannya oleh masyarakat sekitar. Dengan adanya fasilitas kesehatan yang dekat dengan masyarakat, harapannya masyarakat dapat dengan mudah mengakses fasilitas kesehatan tanpa harus berpergian jauh dari rumahnya. Selain itu dengan keberadaan fasilitas kesehatan ini, masyarakat dapat dengan mudah berobat sehingga masyarakat merasa aman apabila terjadi penyakit maupun gangguan kesehatan.

2. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Diizinkan Secara Terbatas (T)

Kategori jenis kegiatan yang diizinkan secara terbatas dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- Minimarket

Berdasarkan analisis kuisisioner tahap pertama ditemukan jenis kegiatan yang diizinkan secara terbatas yaitu minimarket. Para responden berpendapat bahwa dewasa ini minimarket telah menjadi fenomena jenis kegiatan yang berkembang secara masif di lingkungan lingkungan perumahan. Responden berpendapat bahwa minimarket telah menggeser peran dari warung tradisional maupun toko toko klontong yang dulu berkembang. Dengan fungsinya saat ini minimarket sangat dibutuhkan oleh masyarakat sekiat di koridor ini dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari mereka. Namun, harus ada ketentuan-ketentuan dalam keberadaan minimarket di koridor ini.

Jarak antar minimarket menurut para responden harus diatur sedemikian rupa sesuai dengan ketentuan SNI yang ada dalam pengadaan kegiatan ini dalam zona perumahan. Dengan kondisi eksisting dimana minimarket cenderung berdekatan satu sama lain, harapannya dengan pengaturan dengan ketentuan SNI yang ada, kegiatan ini dapat secara merata menjangkau masyarakat yang ada pada koridor ini.

Selain jarak, jam operasional minimarket menurut para responden harus diatur. Dengan kondisi eksisting yang merupakan zona perumahan, pastinya harus memerhatikan kenyamanan masyarakat yang tinggal pada kawasan ini. Maka dari itu, minimarket harus diatur waktu operasional nya yaitu sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu buka pada jam 09:00 WIB dan tutup pada jam 9 sampai 10 malam waktu indonesia barat.

3. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Dilarang (X)

Kategori jenis kegiatan yang dilarang dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- Pusat perbelanjaan
- Hypermarket
- Perawatan, perbaikan, dan renovasi barang
- Toko handphone

Berdasarkan analisis kuisioner tahap pertama ditemukan jenis kegiatan yang dilarang yaitu Pusat perbelanjaan, hypermarket, perawatan, perbaikan, dan renovasi barang, serta toko handphone

Pusat perbelanjaan berdasarkan para responden tidak dibutuhkan pada koridor jalan raya pondok kelapa. Mereka berpendapat bahwa yang ditawarkan oleh pusat perbelanjaan bukan kebutuhan sehari-hari masyarakat perumahan. Fungsi dari pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat sudah ada pada keberadaan minimarket di kawasan ini. Selain itu responden juga berpendapat bahwa keberadaan pusat perbelanjaan justru semakin memakan lahan perumahan yang sudah di zonasikan, padahal saat ini wilayah Jakarta memiliki rasio *supply* dan *demand* yang tidak baik dalam pengadaan perumahan di Jakarta. Menurut responden juga

keberadaan pusat perbelanjaan di koridor ini akan menyebabkan tarikan baru yang akan menyebabkan kemacetan karena jalan yang tidak mampu menerima beban dari tarikan akibat keberadaan pusat perbelanjaan tersebut.

Selain pusat perbelanjaan menurut para responden keberadaan hypermarket juga dilarang dalam pengaturannya di koridor jalan raya pondok kelapa. Responden berpendapat bahwa diluar koridor ini sudah ada hypermarket yang tidak jauh dari koridor penelitian. Selain itu menurut responden fungsi hypermarket untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari juga sudah diwakili oleh keberadaan minimarket di koridor ini, dengan demikian keberadaan hypermarket dilarang dalam pengaturannya. Lalu menurut responder keberadaan hypermarket dapat menjadi tarikan yang dapat menimbulkan kemacetan pada koridor penelitian.

Pada kondisi eksisting di koridor penelitian terdapat beberapa toko handphone. Menurut responden pengaturan kegiatan untuk toko ini dilarang. Responden berpendapat bahwa keberadaan toko handphone pada koridor ini sangat tidak sesuai dengan peruntukannya dan tidak berfungsi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat yang tinggal di sekitar koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

2) Kuesioner Delphi Tahap 2

Untuk mendapatkan konsensus dalam mencari ketentuan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan, peneliti melakukan iterasi kepada setiap responden menggunakan kuesioner untuk mengetahui ketentuan perizinan dari masing-masing kegiatan. Adapun hasil dari pendapat responden adalah sebagai berikut:

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 7 Hasil Analisis Delphi Tahap 2

No	Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan																			
		I					T					B					X				
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1	Toko Elektronik																v	v	v	v	v
2	Pertokoan											v	v	v	v	v					
3	Pusat Perbelanjaan																v	v	v	v	v
4	Hypermarket																v	v	v	v	v
5	Minimarket						v	v	v	v	v										
6	Jasa Bangunan																v	v	v	v	v
7	Lembaga Keuangan						v	v	v	v	v										
8	Perawatan, Perbaikan, Renovasi Barang																v	v	v	v	v
9	Warnet											v	v	v	v	v					
10	Pangkas Rambut						v	v	v	v	v										
11	Atm	v	v	v	v	v															
12	Tempat Makan											v	v	v	v	v					
13	Toko Buku																v	v	v	v	v
14	Toko Handphone																v	v	v	v	v
15	Apotik	v	v	v	v	v															
16	Klinik	v	v	v	v	v															

Sumber: Hasil Kuesioner, 2017

Keterangan:

R1 : PD. Sarana Jaya

R2 : Dinas Penataan Kota DKI Jakarta

R3 : Dosen PWK Esa Unggul

R4 : Tenaga ahli Kementrian PU

R5 : Tenaga ahli Perumnas

 : Sudah tercapai konsensus berdasarkan iterasi

1. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Diizinkan (I)

Kategori jenis kegiatan yang diizinkan dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa setelah melakukan proses iterasi dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- ATM

Setelah dilakukan iterasi akhirnya disepakati bahwa ATM diizinkan dalam pengaturan kegiatan jenis retail. Hal ini disepakati karena dirasa ATM merupakan jenis kegiatan yang dibutuhkan oleh masyarakat sekitar dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari. ATM dirasa sebagai penunjang penunjang kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari nya

2. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Diizinkan Secara Terbatas (T)

Kategori jenis kegiatan yang diizinkan secara terbatas dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa setelah melakukan proses iterasi dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- Lembaga keuangan
- Pangkas rambut

Setelah dilakukan iterasi akhirnya disepakati bahwa lembaga keuangan dalam pengaturan kegiatannya terbatas. Hal ini disepakati setelah mendapatkan batasan batasan dalam pengaturan kegiatannya. Adapun batasan-batasannya adalah lembaga keuangan yang ada pada koridor ini dapat memfasilitasi masyarakat yang mayoritas merupakan pegawai negeri dalam kegiatannya menarik dan setor uang tunai. Selain itu batasan pada jenis kegiatan ini adalah adanya tempat parkir yang cukup, sehingga kendaraan bermotor tidak memarkir kendaraannya di badan jalan.

Lalu selain lembaga keuangan pangkas rambut dalam pengaturan jenis kegiatannya diizinkan secara terbatas. Adapun jenis kegiatan diizinkan karena menurut responden tempat pangkas rambut merupakan jenis kegiatan yang dibutuhkan masyarakat di koridor ini. Namun, responden berpendapat bahwa setiap jenis kegiatan ini harus memiliki tempat parkir yang cukup untuk menampung konsumen agar tidak menggunakan badan jalan dalam memarkir kendaraannya

3. Pengaturan Jenis Kegiatan yang Diizinkan Secara Bersyarat (B)

Kategori jenis kegiatan yang diizinkan secara bersyarat dikoridor Jalan Raya Pondok Kelapa setelah melakukan proses iterasi dapat ditemukan pada jenis kegiatan sebagai berikut:

- Pertokoan : disepakati bahwa pengaturan jenis kegiatan untuk pertokoan adalah bersyarat. Adapun secara intensitas bangunan bahwa pertokoan tidak lebih dari 2-3 lantai dan memiliki area parkir yang luas (*supply=demand*). Lalu dari jenis apa yang dijual disepakati bahwa pertokoan harus menjual barang-barang yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat sekitar. Lalu setiap toko dalam kompleks pertokoan tersebut harus memiliki surat izin keramaian dari masyarakat.
- Warnet : meskipun pada awalnya beberapa responden melarang jenis kegiatan ini namun akhirnya disepakati bahwa pengaturan jenis kegiatan untuk warnet adalah bersyarat. Adapun batasan-batasan jenis kegiatan ini adalah harus memiliki tempat parkir yang layak sehingga para konsumen di warnet tidak parkir di badan jalan. Lalu batasan selanjutnya adalah jam operasional warnet yang tidak boleh melebihi jam 10 malam. Kemudian, pelarangan siswa dengan seragam sekolah untuk datang ke tempat warnet pada jam operasional sekolah. Lalu warnet harus memiliki izin keramaian dari masyarakat pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.
- Tempat Makan : disepakati bahwa pengaturan jenis kegiatan untuk tempat makan adalah bersyarat. Adapun batasan-batasannya adalah jenis kegiatan ini harus memiliki tempat parkir yang cukup, karena pada kondisi eksistingnya jenis kegiatan ini mengambil banyak badan jalan sehingga menimbulkan kemacetan pada koridor penelitian. Lalu batasan selanjutnya adalah harus memiliki izin keramaian dari masyarakat sekitar, serta memiliki izin AMDAL yang jelas.

4.5 Merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa

pada tahap ini peneliti merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Adapun pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa adalah sebagai berikut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Tabel 4. 8 Arahan Pengendalian Kegiatan Retail

Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan				Keterangan
	I	T	B	X	
Toko Elektronik				√	-
Pertokoan			√		Memiliki surat izin keramaian dari masyarakat, intensitas bangunan tidak lebih 3 lantai, memiliki area parkir yang luas
Pusat Perbelanjaan				√	-
Hypermarket				√	-
Minimarket		√			Jarak antar kegiatan serupa sesuai dengan ketentuan SNI, jam operasional, tempat parkir yang cukup
Jasa Bangunan				√	-
Lembaga Keuangan		√			Tempat parkir yang cukup, tidak dibangun dekat dengan kegiatan serupa
Perawatan, Perbaikan, Renovasi Barang				√	-
Warnet			√		Memiliki tempat parkir yang layak, jam operasional, izin keramaian dari masyarakat
Pangkas Rambut		√			Memiliki tempat parkir yang cukup untuk konsumen

Jenis Kegiatan	Ketentuan Kegiatan				Keterangan
	I	T	B	X	
Atm	√				-
Tempat Makan			√		Memiliki tempat parkir yang cukup, memiliki izin keramaian, izin amdal yang jelas
Toko Buku				√	-
Toko Handphone				√	-
Apotik	√				-
Klinik	√				-

Sumber: Hasil Analisa, 2017

Berdasarkan prefensi stakeholder didapatkan pengaturan kegiatan retail sebagai berikut:

a. Toko Elektronik

Para stakeholder menyepakati bahwa toko elektronik dalam pengaturannya dilarang kegiatannya pada koridor jalan Raya Pondok Kelapa. Kegiatan ini dilarang karena fungsi dan keberadaan toko elektronik di koridor ini tidak menunjang pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat yang tinggal disekitar koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder juga berpendapat bahwa toko elektronik sudah tersedia di pusat pusat perbelanjaan atau mall yang berada tidak jauh dari koridor penelitian

b. Pertokoan

Disepakati bahwa pengaturan jenis kegiatan untuk pertokoan adalah bersyarat. Adapun secara intensitas bangunan bahwa pertokoan tidak lebih dari 2-3 lantai dan memiliki area parkir yang luas (*supply=demand*). Lalu dari jenis apa yang dijual disepakati bahwa pertokoan harus menjual barang barang yang dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat sekitar. Lalu setiap toko dalam kompleks pertokoan tersebut harus memiliki surat izin keramaian dari masyarakat.

c. Pusat Perbelanjaan

Disepakati bahwa pusat perbelanjaan dilarang kegiatannya dalam pengaturan kegiatan retail pada koridor jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa pusat perbelanjaan memang berfungsi untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat, namun hal tersebut sudah terpenuhi dengan keberadaan minimarket, toko, dan kegiatan sejenis. Selain itu stakeholder menyepakati bahwa dengan keberadaan pusat perbelanjaan, dapat membebani jalan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

d. Hypermarket

Stakeholder menyepakati bahwa hypermarket dilarang dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Sama seperti pusat perbelanjaan, stakeholder menyepakati bahwa fungsi dari kegiatan ini sudah terpenuhi melalui kegiatan retail minimarket ataupun toko.

e. Minimarket

Stakeholder menyepakati bahwa minimarket terbatas dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder sepakat bahwa keberadaan minimarket sangat dibutuhkan dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari masyarakat. Namun harus diatur mengenai jarak dan jam operasional dari minimarket.

f. Jasa Bangunan

Disepakati bahwa jasa bangunan dilarang kegiatannya dalam pengaturan kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa kegiatan ini tidak tepat keberadaannya pada kawasan dengan zona perumahan. Selain itu kegiatan jasa bangunan menimbulkan banyak masalah mulai dari polusi udara, transportasi, dan lain-lain.

g. Lembaga Keuangan

Stakeholder menyepakati bahwa lembaga keuangan terbatas kegiatannya dalam pengaturan kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Adapun kegiatan ini harus memperhatikan tempat parkir agar tidak menimbulkan beban samping pada jalan di koridor ini. Selain itu lembaga keuangan harus memfasilitasi kebutuhan masyarakat dalam hal perbankan maupun keuangan.

h. Perawatan, Perbaikan, Renovasi Barang

Stakeholder menyepakati bahwa kegiatan retail perawatan, perbaikan, dan renovasi barang dalam dilarang dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa kegiatan ini tidak tepat secara fungsi maupun

keberadaan di koridor ini. Selain itu stakeholder berpendapat sudah terdapat kegiatan sejenis di pusat perbelanjaan tidak jauh dari koridor Jalan Raya pondok Kelapa

i. Warnet (Warung Internet)

Disepakati bahwa kegiatan ini bersyarat keberadaannya dalam pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Adapun batasan-batasan jenis kegiatan ini adalah harus memiliki tempat parkir yang layak sehingga para konsumen di warnet tidak parkir di badan jalan. Lalu batasan selanjutnya adalah jam operasional warnet yang tidak boleh melebihi jam 10 malam. Kemudian, pelarangan siswa dengan seragam sekolah untuk datang ke tempat warnet pada jam operasional sekolah. Lalu warnet harus memiliki izin keramaian dari masyarakat pada koridor Jalan Raya Pondok kelapa.

j. Pangkas Rambut

Disepakati bahwa pangkas rambut terbatas dalam pengaturan kegiatan retail di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. jenis kegiatan ini harus memiliki tempat parkir yang cukup untuk menampung konsumen agar tidak menggunakan badan jalan dalam memarkir kendaraannya.

k. ATM

Stakeholder menyepakati bahwa kegiatan retail ini diizinkan dalam pengaturannya di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder menyepakati bahwa kegiatan retail ini dibutuhkan masyarakat sekitar dalam transaksi tarik atau setor tunai.

l. Tempat Makan

Disepakati bahwa pengaturan jenis kegiatan untuk tempat makan adalah bersyarat. Adapun batasan batasannya adalah jenis kegiatan ini harus memiliki tempat parkir yang cukup, karena pada kondisi eksistingnya jenis kegiatan ini mengambil banyak badan jalan sehingga menimbulkan kemacetan pada koridor penelitian.

Lalu batasan selanjutnya adalah harus memiliki izin keramaian dari masyarakat sekitar, serta memiliki izin amdal yang jelas.

m. Toko Buku

Stakeholder menyepakati bahwa toko buku dilarang dalam pengaturannya dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa kegiatan ini tidak tepat keberadaannya pada koridor penelitian. Stakeholder berpendapat juga bahwa toko buku lebih tepat keberadaannya pada pusat perbelanjaan yang telah tersedia.

n. Toko Handphone

Stakeholder menyepakati bahwa toko handphone dilaranag dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Hampir serupa dengan kegiatan toko buku, stakeholder berpendapat bahwa kegiatan ini lebih cocok kegiatannya pada pusat perbelanjaan yang telah tersedia di sekitar koridor penelitian.

o. Apotik

Stakeholder menyepakati bahwa apotik diizinkan dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa kegiatan retail ini penting berada di koridor yang mayoritas merupakan zona perumahan, guna untuk memenuhi kebutuhan kesehatan masyarakat

p. Klinik

Sama dengan apotik Stakeholder menyepakati bahwa klinik diizinkan dalam pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Stakeholder berpendapat bahwa kegiatan retail ini penting berada di koridor yang mayoritas merupakan zona perumahan, guna untuk memenuhi kebutuhan kesehatan masyarakat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Tujuan penelitian ini adalah untuk menentukan pengaturan kegiatan retail yang tepat pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Dari hasil pembahasan dan analisa yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya, peneliti memperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Terjadi perubahan penggunaan jenis kegiatan pada zona yang ditentukan berdasarkan apa yang telah direncanakan dengan pola perubahan penggunaan jenis kegiatan yaitu *ribbon development* (pembangunan yang mengikuti koridor utama) pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa yang memiliki kondisi morfologis menghubungkan 2 Jalan arteri yaitu Jalan Raya Inspeksi Kalimalang dan Jalan Raya Banjir Kanal Timur. Jenis perubahan penggunaan lahan adalah zona perumahan yang berubah menjadi zona perdagangan dan jasa. Adapun perubahan penggunaan lahan yang terjadi di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa adalah jenis kegiatan yang didominasi oleh tempat makan dan, minimarket, jasa bangunan, dan lain-lain.
2. Dengan keberadaan perdagangan dan jasa pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, menimbulkan dampak-dampak negatif diantaranya dampak sosial, lalu lintas, dan lingkungan.
3. Ketentuan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa berdasarkan analisis dan penelitian yang telah dilakukan diklasifikasikan menjadi 4 jenis pengaturan yaitu diijinkan, terbatas, bersyarat, dan dilarang. Adapun ketentuan kegiatan di Jalan Raya Pondok Kelapa adalah sebagai berikut:
 - a. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang diizinkan dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah ATM, apotik, dan klinik.

- b. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang terbatas dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa adalah minimarket, lembaga keuangan, dan pangkas rambut.
- c. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang bersyarat dalam pengaturannya dalam di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah pertokoan, warnet, dan tempat makan,.
- d. Kegiatan yang termasuk dalam kategori pemanfaatan yang dilarang dalam pengaturannya di Koridor Jalan Raya Pondok kelapa adalah toko elektronik, pusat perbelanjaan, hypermarket, jasa bangunan, perawatan, perbaikan, renovasi barang, toko buku, dan toko handphone.

5.2 Saran

Saran yang diberikan terkait pengembangan penelitian lebih lanjut adalah sebagai berikut:

1. Hasil dari penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan untuk pemerintah, terutama pemerintah daerah DKI Jakarta dan Dinas Penataan Kota
2. Diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai pendendalian intesitas pemanfaatan ruang pada Koridor ini.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS. (2016). *Jakarta Dalam Angka*. Jakarta: BPS.
- BPS. (2016). *Jakarta Timur Dalam Angka*. Jakarta: BPS.
- Bryant, C. (1982). *Managing Development in The Third World*. Colorado: Westview Press.
- Colby. (1959). *Centrifugal and Centripetal Forces in Urban Geography*. Chicago: University of Chicago.
- Doxiadis, C. (1968). *Ekistics An Introdoction To the Science Of Human Settlements*. USA: House Form and Culture.
- Drisasto, A. (2000). *Pola Penertiban Pemanfaatan Ruang di Sepanjang Jalan Utama : Studi Kasus Jalan Ir. H. Djuanda Bandung*. Bandung: Instititut Teknologi Bandung.
- Finch, J. (1994). *INheritance, death and the concept of home*. London: Toronto.
- Gibbs, R. J. (2012). *Urban Retail*. Scotland: ASLA.
- Gilbert, D. (2003). *Retail Marketing Management*. United Kingdom: Pearson Education Limited.
- Guswai, C. (2009). *Basic Participle of Retail Business*. Jakarta: Media Komputerindo.
- Indradjati, P. N. (2010). *Pengantar Penyusunan Peraturan Zonasi*. Jakarta.
- Indrajati, P. N. (2010). *Pedoman Penyusunan Zonasi*. Jakarta: Dirjen Penataan Ruang.
- Jakarta, D. D. (2014). *Peraturan Daerah no.1 tahun 2014*. Jakarta.
- Jakarta, D. P. (2014). *RDTR Provinsi Jakarta*. Jakarta: DPRD Provinsi Jakarta.
- Jakarta, P. D. (2014). *RDTR Provinsi Ibukota DKI Jakarta*. Jakarta: Pemda DKI Jakarta.
- Lucas, B. d. (1994). *perkembangan industri retail di Indonesia*. Yogyakarta: PT. Kualamas.
- Rapoport, A. (1977). *Human Aspects of Urban Form: Towards A Enviromental Approach to Urban Form And Design*. New York: Pergamon Press.

- Risch, E. (1991). *Retail Merchandising*. USA: Macmillan.
- Sawit, K. D. (2016). *Statistik Daerah Kecamatan Duren Sawit*. Jakarta: BPS Kota Administrasi Jakarta Timur.
- Sinulingga, B. (2005). *Pembangunan Kota. Tinjauan Regional dan Lokal*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Statistik, B. P. (2015). *Kota Bekasi Dalam Angka 2015*. Bekasi: Badan Pusat Statistik.
- Sulistyarso, H. (2001). *Konversi Lahan*. Surabaya: ITS Press.
- Turner, J. (1976). *Housing by People*. United State: Marion Bayors.
- Umum, M. P. (2011). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.20 Tahun 2011*.
- Yunus, H. S. (2005). *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Zulkaidi, D. (2000). *Pemahaman Perubahan Pemanfaatan Lahan Kota Sebagai Dasar Bagi Kebijakan Penangannya* . Surabaya: PWK ITS.

LAMPIRAN 1

Kuesioner

Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

**Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya**

Identitas Responden:

Nama : Apriano Hanindito

Instansi/Bidang : Dinas Penataan Kota
 Jabatan : Bidang Pengawasan
 No. HP/Telepon : 081808184489

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 - I = pemanfaatan diizinkan
 - T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 - B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 - X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				v
2.	pertokoan		V		
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan		V		
7.	lembaga keuangan				V
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut			V	
11.	ATM	V			
12.	tempat makan	V			
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : bagus prakosa

Instansi/bidang : kementrian PU bidang penyediaan perumahan
 Jabatan : staff ahli penyediaan perumahan
 No. HP/telepon : 08563751993

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 - I = pemanfaatan diizinkan
 - T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 - B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 - X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik			v	
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket			V	
5.	minimarket			V	
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang			V	
9.	warnet		V		
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM	V			
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku		V		
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner

**Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur**

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

**Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya**

Identitas responden:

Nama	: ibu Laila
Instansi/bidang	: kaprodi pwk sea unggul
Jabatan	: kaprodi

No. HP/telepon :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 I = pemanfaatan diizinkan
 T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				v
2.	pertokoan				V
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan				V
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut			V	
11.	ATM	V			
12.	tempat makan				V
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : Pak Rahadian
 Instansi/bidang : perum perumnas/staff proyek

Jabatan : staff proyek
 No. HP/telepon : 081235443876

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 I = pemanfaatan diizinkan
 T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				V
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet				V
10.	pangkas rambut				V
11.	ATM		V		
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : Abdurahman Hutahaeen
 Instansi/bidang : Pd. Sarana Jaya

Jabatan : Bidang Pengembang perumahan DKI
 No. HP/telepon :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 I = pemanfaatan diizinkan
 T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik	V			
2.	pertokoan				V
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan			V	
7.	lembaga keuangan	V			
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet	V			
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM		V		
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku	V			
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

LAMPIRAN 2**Kuesioner Iterasi Tahap 1****Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur**

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

**Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya**

Identitas responden:

Nama : Apriano hanindito

Instansi/bidang : dinas penataan kota
 Jabatan : bidang pengawasan
 No. HP/telepon : 081808184489

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 - I = pemanfaatan diizinkan
 - T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 - B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 - X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				v
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM	V			
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner Iterasi Tahap 1
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : bagus prakosa

Instansi/bidang : kementrian PU bidang penyediaan perumahan
 Jabatan : staff ahli penyediaan perumahan
 No. HP/telepon : 08563751993

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 - I = pemanfaatan diizinkan
 - T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 - B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 - X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				V
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet		V		
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM	V			
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner Iterasi Tahap 1
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : ibu Laili
 Instansi/bidang : kaprodi pwk sea unggul

Jabatan : kaprodi
 No. HP/telepon :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 I = pemanfaatan diizinkan
 T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				v
2.	pertokoan				V
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan				V
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut			V	
11.	ATM	V			
12.	tempat makan				V
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner Iterasi Tahap 1
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : Pak Rahadian

Instansi/bidang : perum perumnas/staff proyek
Jabatan : staff proyek
No. HP/telepon : 081235443876

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
I = pemanfaatan diizinkan
T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				V
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM	V			
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

Kuesioner Iterasi Tahap 1
Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor
Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta
Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk merumuskan arahan pengaturan kegiatan retail yang tepat untuk diterapkan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Dengan adanya dampak akibat berkembangnya kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, maka diperlukan adanya ketentuan pengaturan kegiatan retail untuk meminimalkan dampak yang telah maupun akan terjadi. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama : Abdurahman Hutahaeen

Instansi/bidang : Pd. Sarana Jaya
 Jabatan : Bidang Pengembang perumahan DKI
 No. HP/telepon :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan pengaturan kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

Bagaimana ketentuan jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Jalan Raya Juanda?

Petunjuk pengisian:

- Pada kolom ketentuan kegiatan, beri tanda centang (✓) pada salah satu pilihan yang sesuai, dimana istilah yang tertera pada tabel memiliki pengertian:
 - I = pemanfaatan diizinkan
 - T = pemanfaatan diizinkan secara terbatas
 - B = pemanfaatan memerlukan ijin pembangunan bersyarat
 - X = pemanfaatan yang tidak diijinkan.

No	Jenis kegiatan	Ketentuan kegiatan			
		I	T	B	X
1.	toko elektronik				V
2.	pertokoan			V	
3.	pusat perbelanjaan				V
4.	hypermarket				V
5.	minimarket		V		
6.	jasa bangunan				V
7.	lembaga keuangan		V		
8.	perawatan, perbaikan, renovasi barang				V
9.	warnet			V	
10.	pangkas rambut		V		
11.	ATM	V			
12.	tempat makan			V	
13.	toko buku				V
14.	toko handphone				V
15.	Apotik	V			
16.	Klinik	V			

LAMPIRAN 3

Kuesioner

Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk mengetahui dampak yang disebabkan oleh adanya kegiatan retail pada zona perumahan di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,
Joshua Argentino Tampubolon
NRP 3613100027

**Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya**

Identitas responden:

Nama :
Instansi/bidang :
Jabatan :

No. HP/telepon :
 Lama tinggal :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk merumuskan dampak kegiatan retail pada zona perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur.

1. Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?

.....

2. Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?

.....

3. Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?

.....

4. Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?

.....

.....

.....

.....

.....

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Nama	Abdurahman Hutahaeen
	Jabatan/Instansi	Bidang Pengembangan PD.Sarana Jaya
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	25 Tahun

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?</p>	<p>...sebenarnya sejak tahun 2002 itu perumahan disini itu sudah ramai gitu mulai Cuma belom sampe ganggu kenyamanan gitu. Nah baru setelah itu disini tuh mulai banyak toko-toko yang dibangun terus mulai sedikit mengganggu kenyamanan orang-orang yang tinggal disini. apalagi seperti sevel (711) itu kan 24 jam, sering itu anak muda gitu disitu ditemuin mabok terus bikin gaduh, nah itu kadang mengganggu kenyamanan sekali. lalu kendaraan angkot itu suka lewat depan rumah kalo sudah macet, disini itu kan banyak anak-anak kalo sore yah, nah itu ganggu kenyamanan sekali bukan masyarakat disini</p>

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?</p>	<p>kalau untuk masalah keamanan, disini enggak terlalu terasa yah, paling ada terjadi pencurian motor di indomaret depan gang ini lho dan kejadiannya malam jadi orang sekitar gaterlalu keganggu Cuma aparat keamanan aja yang tau sama pak RT</p>
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?</p>	<p>ya macet yah disini, apalagi pas jam-jam sibuknya kadang keluar dari gang depan saja sudah macet. Itu toko material kalau truknya sudah keluar atau masuk bikin macet, lalu tempat makan disini orang-orangnya parkir dipinggir jalan jadi pasti bikin macet. nah gara gara macet ini sampai angkot itu bandel suka lewat jalan jalan rumah</p>

No	Pertanyaan	Jawaban
	Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?	ya dulu itu setiap gang disini portal nya selalu dibuka, lalu dulu itu ada rapat RT dan RW gitu untuk ngebahas portal ini, dan sekarang jadinya jam-jam 4 sore portal portal ini ditutup dan itu bikin susah keluar saya yang rumah dekat portal ini
2	Nama	Pak Andri Kurniawan
	Jabatan/Instansi	Sekretaris Kelurahan
	Pendidikan terakhir	S1
	Lama tinggal	15 Tahun
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?	kenyamanan masyarakat disini relatif masih dikondisikan mas. Hanya saja memang kita selalu melakukan sweeping untuk muda-mudi disini yang nongkrong disekitar sini saat jam-jam sekolah, kita membuat program yang sudah arahan dari pemda untuk normalisasi hal tersebut

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?</p>	<p>keamanan sepertinya tidak ada yah, karena memang dulu kita pernah rapatkan dengan perwakilan masyarakat disini, kebetulan saya dulu juga ikut dulu, kalo mas liat ada portal yang ditutup, itu fungsinya untuk menjaga keamanan perumahan-perumahan disini. lalu disini siskamling masih diterapin meskipun sekarang sudah menyewa dari jasa keamanan dari tiap RT atau RW, jadi InsyaAllah aman</p>

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?</p>	<p>untuk lalulintas namanya jakarta ya pasti macet ya mas. Apalagi disini diapit sama jalan BKT sama kalimalang, nah itu banyak yang lewat jalan ini pastinya. Nah jadi kawasan ini strategis mas buat dijadiin dagang makanya bisa mas liat banyak sekali kan disini tempat makan. kita juga melakukan sweeping kerjasama dengan dishub untuk yang parkir-parkir liar disini. sampai kita sudah mengajukan tahun 2014 untuk pelebaran jalan karena jalan disini udah gak sanggup lagi nerima banyaknya kendaraan yang lewat tapi sampai sekarang masih belum ada realisasi</p>

No	Pertanyaan	Jawaban
	Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?	gangguan lain paling taksi-taksi uber atau gojek itu sering parkir dipinggir-pinggir buat nunggu orderan mas. Selalu kita lakukan sweeping tapi yanamanya nyari rezeki mas jadi pasti datang-datan lagi merekanya
3	Nama	Pak Hasiholan
	Jabatan/Instansi	Tokoh Masyarakat RT 4
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	19 tahun
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?	untuk gangguan kenyamanan memang sangat terasa 5 tahun terakhir ini. Daerah pondok kelapa semakin padat sama tempat dagang di jalan utama dari arah kalimalang sampai ke arah BKT. Jadi untuk kenyamanan itu sangat mengganggu itu kendaraan-kendaraan yang melewati jalan-jalan lingkungan sini. disini kan jalannya relatif

No	Pertanyaan	Jawaban
		sempit jadi ikutan padet gang-gang disini karna kendaraan ini lewat sini
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?	perdagangan didepan sih tidak terlalu mengganggu keamanan disini warga disini, hanya memang pernah saya dengar ada pencurian kendaraan bermotor tapi bukan dirumah malah terjadinya di kios-kios depan
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?	yang paling terasa itu pas jam-jam makan sama jam 5an, disini pasti macet sekali. Angkot-angkot itu ngetem sampai didepan gang buat nyari penumpang sama nurunin penumpang saya liat. Apalagi

No	Pertanyaan	Jawaban
		seperti yang bilang tadi kalau sudah macet itu dampaknya sampai ke gang-gang, mereka lewat buat nyari jalan tikus.
	Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?	untuk gangguan lain saya rasa tidak ada yah. Pokoknya menurut saya yang paling parah itu ya macetnya itu, saya pulang kantor itu cukup mengganggu. Untuk perdagangan disini memang sangat strategis kalau dari sisi marketing, tapi dari sisi penataannya memang sudah harus dikendalikan
4	Nama	Pak Imam
	Jabatan/Instansi	Ketua RT 2
	Pendidikan terakhir	S1
	Lama tinggal	22 Tahun

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?</p>	<p>seperti apa yah dek, memang untuk kenyamanan memang sudah jauh berbeda dibanding tahun 90an dulu. Disini baru mulai seperti ini pas jalan mulai diaspal kira kira tahun 98an. Jalan kalimalang juga sudah mulai bagus, nah baru sehabis itu mulai muncul deh toko-toko itu didepan. untuk kenyamanan pasti terasa yah disini jadi ramai terus apalagi dijalan raya Pondok Kelapa didepan sana</p>
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?</p>	<p>disini sih aman aman saja dek. Karena memang sudah saya kerahkan satpam-satpam disini. Tapi dulu pernah saya dengar ada yang digrebek gitu di toko minimarket depan saat malam-malam mungkin narkoba atau minuman keras</p>

No	Pertanyaan	Jawaban
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?	kemacetan pasti yah dek, ditambah lagi disini Jakarta. Saya suka heran disini kenapa bisa ada pizza hut, sampe mall gitu. Bikin macet dek. Parkir nya dipinggir jalan, terus kalau yang mau ke tempat belanja kadang juga bikin macet RT sini yang mau masuk
	Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?	gangguan lain yang agak terasa itu akses ke RT 2 dek, didepan itu kan mall persis baru dibangun, jadi cukup ganggu, dulu pernah rapat sama pengelola mall supaya bisa diatur jalannya, tapi saya gatau sekarang seperti apa
5	Nama	Pak Chandra
	Jabatan/Instansi	Ketua RT 5
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	21 tahun

No	Pertanyaan	Jawaban
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?	kenyamanan cukup mengaggu mas, kalo mas liat itu kalo mau kesini tadi harus muter dulu, itu karna diportal gangnya dipakai buat parkir motor ayam KQ5 didepan itu. Dulu masyarakat RT 5 sempet protes, Cuma ya hanya bisa ditampung saja, karna memang udah persetujuan sama kelurahan dulunya. dan mas kalau liat didepan KQ5 itu ada toko material jaya. nah kalau sudah keluar truknya bawa pasir mengganggu banget
	Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap keamanan pada wilayah perumahan? Mengapa?	keamanan itu mas gaseberapa terasa buat masyarakat disini. Hanya saja memang beberapa kali ada yang kemalingan gitu

No	Pertanyaan	Jawaban
	<p>Apakah keberadaan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa menimbulkan gangguan terhadap tingkat pelayanan jalan pada koridor jalan raya pondok kelapa? Mengapa?</p>	<p>kalo jalan iya. Saya merasa jalan didepan itu udah bisa diperlebar lah. Jalannya dipakai buat parkir sama yang mau makan disana, sama yang mau ke indomaret, alfamart itu juga sama, parkirnya gabung sama warnet, jadi sampai ke jalan-jalan. Terus tukang ojek itu banyak yang mangkal disini mas, dulu ada diujung jalan perempatan, terus di bongkar tempat nya, tapi enggak ngaruh, merekanya malah bikin tempat baru</p>
	<p>Selain gangguan yang telah disebutkan, apakah terdapat dampak lain yang disebabkan oleh keberadaan retail pada koridor jalan raya pondok kelapa?</p>	<p>ya saya kira, sudah perlu ditata lagi daerah disini karna sudah terasa padetnya, apalagi semenjak ada tempat makan, toko-toko itu didepan.</p>

LAMPIRAN 4

Kuesioner

Dampak Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa, Jakarta Timur

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,

Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya Joshua Argentino Tampubolon mahasiswa jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS Surabaya memohon kesediaan dari Bapak/Ibu/Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian saya yang berjudul “Pengaturan Kegiatan Retail Pada Zona Perumahan di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menyusun Pengaturan kegiatan retail di koridor tersebut.

Kuesioner ini bertujuan untuk mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa. Pendapat yang diberikan oleh bapak/ibu akan dijadikan sebagai pertimbangan dalam menyusun ketentuan pengaturan kegiatan retail di koridor Jalan Raya Pondok Kelapa.

Hormat saya,

Joshua Argentino Tampubolon

NRP 3613100027

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota – FTSP

Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

Identitas responden:

Nama :

Instansi/bidang :

Jabatan :

No. HP/telepon :

Lama tinggal :

Petunjuk umum:

Kuesioner bertujuan untuk mengidentifikasi kegiatan retail yang berpotensi berkembang di zona perumahan pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa..

1. Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?

.....

2. Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?

.....

3. Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?

.....

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Nama	Abdurahman Hutahaeen
	Jabatan/Instansi	Bidang Pengembangan PD.Sarana Jaya
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	25 Tahun
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?	menurut saya iya, karena melihat kebutuhan masyarakat disini pasti bakal terus berkembang
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?	saya rasa restoran, tempat makan itu menguntungkan sekali yah, tidak mungkin sampe ada pizza hut disana kalau tidak prospek. Selain itu saya rasa apotik sama klinik juga menguntungkan
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?	kalau saya pikir paling tempat makan itu lah masih bakal menjamur didaerah sini
2	Nama	Pak Andri Kurniawan
	Jabatan/Instansi	Sekretaris Kelurahan
	Pendidikan terakhir	S1

No	Pertanyaan	Jawaban
	Lama tinggal	15 Tahun
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?	kayaknya sih mas kalau untuk mencegah gamungkin, jadi pasti akan terus ada tuh
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?	kalo saya lihat karna disini yang banyak itu tempat makan sepertinya nanti juga seperti itu, lalu toko minimarket juga bakal menguntungkan sekali disini mas buat kebutuhan sehari-hari lagi
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?	saya antara minimarket dan tempat makan sih mas, dua duanya sama sama bakal berkembang. Namun, saya kira akan lebih kearah tempat makan lebih berkembangnya
3	Nama	Pak Hasiholan
	Jabatan/Instansi	Tokoh Masyarakat RT 4
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	19 tahun

No	Pertanyaan	Jawaban
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?	iya, menurut saya seperti yang saya bilang sebelumnya bahwa itu sudah naluri masyarakat untuk mencari celah bisnis apalagi di tempat seperti ini
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?	kalo saya kira minimarket yah, masyarakat disini sekarang apa-apa carinya ke indomaret alfamart seperti itu
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?	kalo ini bisa kita sama sama kita perhatikan dek, tempat makan pasti bakal banyak
4	Nama	Apriano Hanindito
	Jabatan/Instansi	dinas penataan kota
	Pendidikan terakhir	S1
	Lama tinggal	
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?	kita lihat dari fenomenanya sepertinya akan terus berkembang, didukung juga sama tingkat ekonomi masyarakat disana yang cukup mendukung

No	Pertanyaan	Jawaban
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?	kalo dari jenis kegiatan yang ada restoran dan minimarket sangat menguntungkan disini
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?	pasti restoran, dari kondisi eksistingnya saja sudah terlihat mana yang paling menjamur berada di koridor ini
5	Nama	Ibu Laila
	Jabatan/Instansi	Kaprodi PWK Esa Unggul
	Pendidikan terakhir	S2
	Lama tinggal	
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah keberadaan retail pada koridor Jalan Raya Pondok Kelapa akan terus berkembang dimasa mendatang? Mengapa?	dliat dari fenomenanya sudah tidak bisa dipungkiri lagi mas kalau kegiatan retail bakal terus berkembang kedepannya
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang menguntungkan bagi investor? Mengapa?	saya rasa minimarket, restoran, lembaga keuangan pasti sangat menguntungkan yah. Karena memang itu kebutuhan masyarakat disini

No	Pertanyaan	Jawaban
	Menurut bapak/ibu berdasarkan kondisi eksisiting yang ada, apakah jenis kegiatan retail yang berpotensi berkembang di Koridor Jalan Raya Pondok Kelapa pada masa mendatang? Mengapa?	sepertinya restoran yah dek, diliat dari nama nama ternama seperti pizza hut, kq 5, dan lain-lain bisa saya lihat restoran ini akan terus berkembang

BIODATA PENULIS



Penulis lahir di Bekasi pada tanggal 20 Mei 1995. Penulis merupakan anak ke-2 dari 3 bersaudara. Saat Tugas Akhir ini ditulis kakak dari penulis berprofesi sebagai dokter dan adik dari penulis sedang menempuh pendidikan di Universitas Gajah Mada. Penulis telah menempuh pendidikan formal yaitu di SD.st. Antonius Jakarta, SMP N 109 Jakarta, dan SMA N 61 Jakarta. Setelah lulus SMA, penulis diterima di Institut Teknologi Sepuluh Nopember Fakultas Teknik Sipil dan

Perencanaan Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota melalui jalur undangan pada tahun 2013. Selama menjalani perkuliahan, penulis juga aktif pada kegiatan organisasi seperti HMPL ITS dan BEM ITS. Di HMPL pernah menjabat menjadi Kepala Departemen Dalam Negeri, kemudian pada BEM ITS penulis juga menjadi staff Kementrian Dalam Negeri. Selain itu penulis juga aktif menyalurkan bakatnya dengan mengikuti UKM Paduan Suara Mahasiswa dan mewakili PWK ITS mengikuti kejuaraan basket antar fakultas di ITS.